ROESGAARD

NÅR OVERBLIK SKABER VÆRDI

EDC - Ejendomscentret Juelsminde A/S

Odelsgade 36

7130 Juelsminde

CVR-nr. 39 31 45 41

Årsrapport for 2023/24

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalfor-
samling den 09/12 2024

Michael Warming Haahr
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Hoved- og nøgletal	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse 1. oktober 2023 - 30. september 2024	12
Balance pr. 30. september 2024	13
Egenkapitalopgørelse	15
Pengestrømsopgørelse 1. oktober 2023 - 30. september 2024	16
Noter	17

Selskabsoplysninger

Selskabet

EDC - Ejendomscentret Juelsminde A/S
Odelsgade 36
7130 Juelsminde

CVR-nr.:	39 31 45 41
Regnskabsperiode:	1. oktober 2023 - 30. september 2024
Stiftet:	29. januar 2018
Hjemsted:	Hedensted

Bestyrelse

Christian Flach Højgaard-Bülow
Michael Warming Haahr
Alex Mandrup Paulsen
Markus Høj Jakobsen

Direktion

Michael Warming Haahr, direktør

Revision

Roesgaard
Godkendt Revisionspartnerselskab
Sønderbrogade 16
8700 Horsens

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 for EDC - Ejendomscentret Juelsminde 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. 30. september 2024 og resultatet af selskabets aktiviteter samt af selskabets pengestrømme for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Juelsminde, den 9. december 2024

Direktion

Michael Warming Haahr
direktør

Bestyrelse

Christian Flach Højgaard-Bülow | Michael Warming Haahr | Alex Mandrup Paulsen

Markus Høj Jakobsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i EDC - Ejendomscentret Juelsminde A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for EDC - Ejendomscentret Juelsminde A/S for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA's 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 revisionsbevis 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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.

I tilknytning til vores revision 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 revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Horsens, den 9. december 2024

Roesgaard
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 54 31 28

Jens Roesgaard
statsautoriseret revisor
mne28681

Hoved- og nøgletal

Set over en 5-årig periode kan selskabets udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	2023/24	2022/23	2021/22	2020/21	2019/20
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Hovedtal					
Bruttofortjeneste	3.265	2.670	1.444	3.936	3.856
Årets resultat	1.041	708	10	1.654	1.892
Balancesum	2.649	2.102	1.261	2.469	2.906
Egenkapital	1.554	1.218	510	1.354	1.392
Afkastningsgrad	55,8 %	54,8 %	(11,0)%	79,9 %	92,4 %
Soliditetsgrad	58,7 %	57,9 %	40,4 %	54,8 %	47,9 %
Forrentning af egenkapital	75,1 %	81,9 %	1,1 %	120,5 %	131,8 %

Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Finansforeningens anbefalinger og vejledning. Der henvises til definitioner i afsnittet for anvendt regnskabspraksis.

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at formidle og vurdere køb/salg af ejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023/24 udviser et overskud på kr. 1.040.915, og selskabets balance pr. 30. september 2024 udviser en egenkapital på kr. 1.554.231.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for EDC - Ejendomscentret Juelsminde A/S for 2023/24 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023/24 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning og andre driftsindtægter med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Anvendt regnskabspraksis

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder lønrefusioner.

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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

Andre finansielle anlægsaktiver

Andre finansielle anlægsaktiver, der består af deposita, måles til kostpris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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.

Likvide beholdninger

Likvider omfatter indestående i pengeinstitutter.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat 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 acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi.

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

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme fordelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider og selskabets likvider ved årets begyndelse og slutning.

Likviditetsvirkningen af køb og salg af virksomheder vises separat under pengestrømme fra investeringsaktivitet. I pengestrømsopgørelsen indregnes pengestrømme vedrørende købte virksomheder fra anskaffelsestidspunktet, og pengestrømme vedrørende solgte virksomheder indregnes frem til salgstidspunktet.

Pengestrømme fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som selskabets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat. Udbytteindtægter fra kapitalandele indregnes under 'renteindtægter og udbytter, modtaget'.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af selskabets kapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

Anvendt regnskabspraksis

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Hoved- og nøgletalsoversigt

Forklaring af nøgletal.

Afkastningsgrad	$\frac{\text{Resultat før finansielle poster x 100}}{\text{Gennemsnitlige aktiver}}$
Soliditetsgrad	$\frac{\text{Egenkapital ultimo x 100}}{\text{Samlede aktiver ultimo}}$
Forrentning af egenkapital	$\frac{\text{Ordinært resultat efter skat x 100}}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$

Resultatopgørelse 1. oktober 2023 - 30. september 2024

	Note	2023/24	2022/23
		kr.	kr.
Bruttofortjeneste		**3.265.050**	**2.669.792**
Personaleomkostninger	1	(1.940.148)	(1.749.231)
Resultat før finansielle poster		**1.324.902**	**920.561**
Finansielle indtægter		12.727	125
Finansielle omkostninger		0	(7.212)
Resultat før skat		**1.337.629**	**913.474**
Skat af årets resultat	2	(296.714)	(205.570)
Årets resultat		**1.040.915**	**707.904**
Foreslået udbytte		1.054.231	705.000
Overført resultat		(13.316)	2.904
		1.040.915	**707.904**

Balance pr. 30. september 2024

	Note	2024	2023
		kr.	kr.
Aktiver			
Deposita	3	48.375	48.375
Finansielle anlægsaktiver		**48.375**	**48.375**
Anlægsaktiver i alt		**48.375**	**48.375**
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		52.860	32.081
Andre tilgodehavender		12.275	2.058
Udskudt skatteaktiv	4	0	0
Selskabsskat		55.164	156.624
Tilgodehavender		**120.299**	**190.763**
Likvide beholdninger		**2.480.120**	**1.862.933**
Omsætningsaktiver i alt		**2.600.419**	**2.053.696**
Aktiver i alt		**2.648.794**	**2.102.071**

Balance pr. 30. september 2024

	Note	2024	2023
		kr.	kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført resultat		0	13.316
Foreslået udbytte for regnskabsåret		1.054.231	705.000
Egenkapital		**1.554.231**	**1.218.316**
Leverandører af varer og tjenesteydelser		469.784	341.451
Selskabsskat		214.900	52.752
Anden gæld		409.879	489.552
Kortfristede gældsforpligtelser		**1.094.563**	**883.755**
Gældsforpligtelser i alt		**1.094.563**	**883.755**
Passiver i alt		**2.648.794**	**2.102.071**
Huslejeforpligtelser	5		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds-kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. oktober 2023	500.000	13.316	705.000	1.218.316
Betalt ordinært udbytte	0	0	(705.000)	(705.000)
Årets resultat	0	(13.316)	1.054.231	1.040.915
Egenkapital 30. september 2024	**500.000**	**0**	**1.054.231**	**1.554.231**

Pengestrømsopgørelse 1. oktober 2023 - 30. september 2024

	Note	2023/24	2022/23
		kr.	kr.
Årets resultat		1.040.915	707.904
Reguleringer	6	283.987	212.657
Ændring i driftskapital	7	17.667	50.532
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		**1.342.569**	**971.093**
Renteindbetalinger og lignende		13.914	125
Renteudbetalinger og lignende		(3)	(7.212)
Pengestrømme fra ordinær drift		**1.356.480**	**964.006**
Betalt selskabsskat		(34.293)	(184.624)
Pengestrømme fra driftsaktivitet		**1.322.187**	**779.382**
Betalt udbytte		(705.000)	0
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		**(705.000)**	**0**
Ændring i likvider		**617.187**	**779.382**
Likvider 1. oktober 2023		1.862.933	1.083.551
Likvider 30. september 2024		**2.480.120**	**1.862.933**
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		2.480.120	1.862.933
Likvider 30. september 2024		**2.480.120**	**1.862.933**

Noter til årsrapporten

		2023/24	2022/23
		kr.	kr.
1	**Personaleomkostninger**		
	Lønninger	1.752.734	1.565.050
	Pensioner	166.635	165.721
	Andre omkostninger til social sikring	20.779	18.460
		1.940.148	**1.749.231**
	Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	5	4
2	**Skat af årets resultat**		
	Årets aktuelle skat	296.714	158.752
	Årets udskudte skat	0	46.818
		296.714	**205.570**

Noter til årsrapporten

3 Finansielle anlægsaktiver

	Deposita
Kostpris 1. oktober 2023	48.375
Kostpris 30. september 2024	48.375
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2024	**48.375**

	2024	2023
	kr.	kr.
4 Hensættelse til udskudt skat		
Hensættelse til udskudt skat 1. oktober 2023	0	(46.818)
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	0	46.818
Hensættelse til udskudt skat 30. september 2024	**0**	**0**

5 Huslejeforpligtelser

Huslejeforpligtelser
Samlede fremtidige forpligtelser:

Inden for et år	81.000	92.112
	81.000	**92.112**

Noter til årsrapporten

		2023/24	2022/23
		kr.	kr.
6	**Pengestrømsopgørelse - reguleringer**		
	Finansielle indtægter	(12.727)	(125)
	Finansielle omkostninger	0	7.212
	Skat af årets resultat	296.714	205.570
		283.987	**212.657**
7	**Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital**		
	Ændring i tilgodehavender	(30.993)	(29.631)
	Ændring i leverandører mv.	48.660	80.163
		17.667	**50.532**