

# **EDC-partner a/s**

Mynstersvej 5, 1827 Frederiksberg C  
CVR-nr. 10 36 07 81

## **Årsrapport for 2015**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 21-04-2016

Dirigent

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized first name and a long horizontal flourish extending to the right.

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 15
Noter	16 - 20

---

---

**Selskabet**

---

EDC-partner a/s  
Mynstersvej 5  
1827 Frederiksberg C  
Telefon: 33 26 77 77  
Telefax: 33 26 77 22  
Hjemsted: Frederiksberg  
CVR-nr.: 10 36 07 81

---

**Bestyrelse**

---

Poul Erik Bech, formand  
Michael Møller  
Klaus Hadsbjerg  
Michael Mørk  
Jan Brusgaard  
Kenneth Kjær Nielsen  
Henrik Burkal

---

**Direktion**

---

Carsten Rysgaard

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

**Modervirksomhed**

---

EDC-gruppen a/s, Frederiksberg

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 for EDC-partner a/s.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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


Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.


Frederiksberg, den 25. februar 2016


**Direktionen**


  
Carsten Rysgaard


**Bestyrelsen**

  
Poul Erik Bech  
Formand

  
Michael Mørk

  
Henrik Burkal

  
Michael Møller

  
Jan Brusgaard

  
Klaus Hadsbjerg

  
Kenneth Kjær Nielsen

**Til kapitalejeren i EDC-partner a/s****PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET**

Vi har revideret årsregnskabet for EDC-partner a/s for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis 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 selskabets 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 selskabets 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. 31.12.15 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

**UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 25. februar 2016

**Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 51 68



Jan Molin

Statsaut. revisor

**Hovedaktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i køb af lokaler, ejendomme og lejemål, hvorfra der drives, eller der kan være ønske om at drive EDC-ejendomsmæglerbutik.

**Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.15 - 31.12.15 udviser et resultat på DKK 13.589.099 mod t.DKK 9.092 for tiden 01.01.14 - 31.12.14. Balancen viser en egenkapital på DKK 139.750.378.

Årets resultat er meget tilfredsstillende. Årets resultat er positivt påvirket af betydelig værdistigning på selskabets værdipapirbeholdning.

**Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Som følge af det generelle kursfald på aktiemarkedet er dagsværdien af selskabets værdipapirbeholdning pr. 23 februar 2016 faldet med ca. 2,7 mio. kr. efter balancedagen.

Efter regnskabsårets afslutning er der herudover ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Note	2015 DKK	2014 t.DKK
<b>Lejeindtægter</b>	<b>5.106.427</b>	<b>4.548</b>
Andre driftsindtægter	36.415	0
<b>Indtægter i alt</b>	<b>5.142.842</b>	<b>4.548</b>
Andre eksterne omkostninger	-2.157.434	-3.818
1 Personaleomkostninger	-50.000	-50
2 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-39.999	-40
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.050.000	-178
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>3.945.409</b>	<b>462</b>
Andre driftsomkostninger	0	-568
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>3.945.409</b>	<b>-106</b>
3 Andre finansielle indtægter	14.037.441	12.129
Andre finansielle omkostninger	-493	-10
<b>Finansielle poster i alt</b>	<b>14.036.948</b>	<b>12.119</b>
<b>Resultat før skat</b>	<b>17.982.357</b>	<b>12.013</b>
4 Skat af årets resultat	-4.393.258	-2.921
<b>Årets resultat</b>	<b>13.589.099</b>	<b>9.092</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	13.589.099	9.092
<b>I alt</b>	<b>13.589.099</b>	<b>9.092</b>



<b>AKTIVER</b>		31.12.15 DKK	31.12.14 t.DKK
Note			
	Goodwill	106.779	147
5	<b>Immaterielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>106.779</b>	<b>147</b>
	Investeringsejendomme	42.900.000	41.850
6	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>42.900.000</b>	<b>41.850</b>
	Andre tilgodehavender	1.342.200	1.332
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>1.342.200</b>	<b>1.332</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>44.348.979</b>	<b>43.329</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	119.018	107
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	20.575.221	7.858
	Andre tilgodehavender	497.966	649
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>21.192.205</b>	<b>8.614</b>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	81.631.394	79.305
	<b>Værdipapirer og kapitalandele i alt</b>	<b>81.631.394</b>	<b>79.305</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>673.383</b>	<b>875</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>103.496.982</b>	<b>88.794</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>147.845.961</b>	<b>132.123</b>

<b>PASSIVER</b>		31.12.15	31.12.14
Note		DKK	t.DKK
	Selskabskapital	90.000.000	90.000
	Overført resultat	49.750.378	36.161
<b>7</b>	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>139.750.378</b>	<b>126.161</b>
	Hensættelser til udskudt skat	481.328	442
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>481.328</b>	<b>442</b>
	Deposita	2.392.083	2.314
<b>8</b>	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.392.083</b>	<b>2.314</b>
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	309.253	261
	Selskabsskat	4.181.277	2.600
	Anden gæld	731.642	345
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>5.222.172</b>	<b>3.206</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>7.614.255</b>	<b>5.520</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>147.845.961</b>	<b>132.123</b>

9 Eventualforpligtelser

10 Sikkerhedsstillelser

11 Nærtstående parter

## GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### 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 og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## VALUTA

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

## RESULTATOPGØRELSE

### Lejeindtægter

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager, bestyrelseshonorarer samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

**Andre eksterne omkostninger**

Heri indregnes omkostninger til administration, lokaler, tab på debitorer.

**Andre driftsomkostninger**

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter.

**Afskrivninger**

Afskrivninger på immaterielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. For selskabet er anvendt følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Goodwill	5	0

Investeringssejendomme afskrives ikke.

**Finansielle poster**

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

**Skatter**

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

## BALANCE

### Immaterielle anlægsaktiver

Immaterielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af immaterielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videre salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen.

Andre materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

### Finansielle anlægsaktiver

Andre tilgodehavender består af deposita, der måles til amortiseret kostpris.

### Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af 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 hver gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### **Andre værdipapirer og kapitalandele**

Andre værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi i balancen.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

### **Egenkapital**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

### **Aktuelle og udskudte skatter**

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

### **Gældsforpligtelser**

Langfristede og kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

	2015 DKK	2014 t.DKK
<b>1. Personalemkostninger</b>		
Lønninger	50.000	50
I alt	50.000	50
I personaleomkostninger indgår følgende:		
Vederlag til bestyrelse	50.000	50
<b>2. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger af immaterielle aktiver	39.999	40
I alt	39.999	40
<b>3. Andre finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	129.807	73
Øvrige finansielle indtægter	13.907.634	12.056
I alt	14.037.441	12.129
<b>4. Skatter</b>		
Årets aktuelle skat	4.436.056	2.798
Årets udskudte skat	39.033	119
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-81.831	4
I alt	4.393.258	2.921



**5. Immaterielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Goodwill
Kostpris pr. 31.12.14	7.476.602
Kostpris pr. 31.12.15	7.476.602
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.14	7.329.824
Afskrivninger i året	39.999
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.15	7.369.823
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.15	106.779

**6. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 31.12.14	41.671.638	4.684.475
Kostpris pr. 31.12.15	41.671.638	4.684.475
Opskrivninger pr. 31.12.14	178.362	0
Opskrivninger i året	1.050.000	0
Opskrivninger pr. 31.12.15	1.228.362	0
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.14	0	4.684.475
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.15	0	4.684.475
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.15	42.900.000	0

Selskabet anvender ekspertvurdering til fastsættelse af dagsværdien for investerings-ejendomme.

Fastsættelse af dagsværdien sker på grundlag af normalindtjeningsmetoden og en afkastprocent på 6,25-13%. Afkastprocenten er fastlagt under hensyntagen til ejendommenes beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter. Driftsomkostninger er indregnet med de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommene i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand. Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på 100% af ejendommenes samlede arealer.

**7. Egenkapital**

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.14 - 31.12.14</i>		
Saldo pr. 01.01.14	90.000.000	27.069.754
Forslag til resultatdisponering	0	9.091.525
Saldo pr. 31.12.14	90.000.000	36.161.279

*Egenkapitalopgørelse 01.01.15 - 31.12.15*

Saldo pr. 01.01.15	90.000.000	36.161.279
Forslag til resultatdisponering	0	13.589.099
Saldo pr. 31.12.15	90.000.000	49.750.378

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.

Selskabskapitalen består af:

	Antal	Pålydende værdi
Kapitalandele	900.000	100

**8. Gældsforpligtelser**

	Gæld i alt 31.12.15 DKK	Gæld i alt 31.12.14 t.DKK
Deposita	2.392.083	2.314
I alt	2.392.083	2.314

## 9. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen, og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber

## 10. Sikkerhedsstillelser

Ejerpantebreve nom. DKK 50.000 i ejendomme er stillet til sikkerhed for forpligtelser overfor ejerforeninger.

Af værdipapirer og kapitalandele på i alt DKK 81.631.395 udgør DKK 4.904.038 børsnoterede obligationer, som er stillet til sikkerhed overfor Sydbank vedrørende lån til ejendomsmæglere.

Af likvide beholdninger i alt DKK 673.383 henstår DKK 40.925 på sikringskonti.

## 11. Nærtstående parter

Grundlag for indflydelse

Bestemmende indflydelse:

EDC-gruppen a/s, Frederiksberg

Kapitalejer

EDC-partner a/s indgår sammen med EDC-gruppen a/s i koncernregnskabet for EDC-holding a/s, Frederiksberg.