

EDC-holding a/s

Mynstersvej 5, 1827 Frederiksberg C
CVR-nr. 11 17 20 40

Årsrapport for 2017

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 12.04.18

Jan Børjesson
Dirigent

Koncernoplysninger m.v.	3
Koncernoversigt	4
Ledelsespåtegning	5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	6 - 8
Ledelsesberetning	9 - 13
Resultatopgørelse	14
Balance	15 - 16
Egenkapitalopgørelse	17
Koncernens pengestrømsopgørelse	18
Noter	19 - 38

Selskabet

EDC-holding a/s
Mynstersvej 5
1827 Frederiksberg C
Telefon: 33 26 77 77
Hjemsted: Frederiksberg
CVR-nr.: 11 17 20 40
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

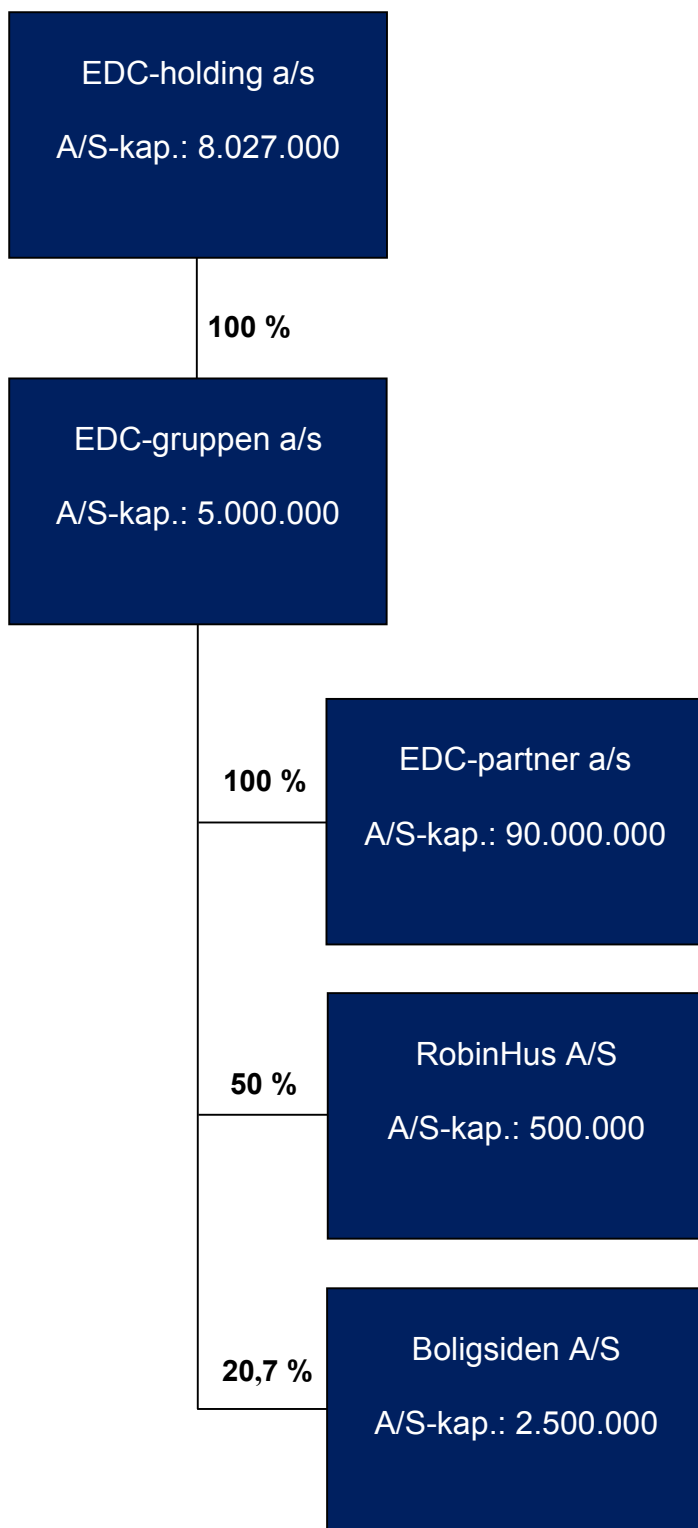
Adm. Direktør Carsten Rysgaard

Bestyrelse

Poul Erik Bech, formand
Jan Brusgaard
Henrik Burkal
Kenneth Kjær Nielsen
Michael Mørk
Niels Erik Folmann
Michael Møller

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17 for EDC-holding a/s.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og modervirksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.17 og resultatet af koncernens og modervirksomhedens aktiviteter samt af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 22. februar 2018

Direktionen

Carsten Rysgaard
Adm. Direktør

Bestyrelsen

Poul Erik Bech
Formand

Jan Brusgaard

Henrik Burkal

Kenneth Kjær Nielsen

Michael Mørk

Niels Erik Folmann

Michael Møller

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i EDC-holding a/s

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for EDC-holding a/s for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.17 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt pengestrømme for koncernen for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17 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 koncernregnskabet og årsregnskabet". Vi er uafhængige af koncernen og selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og 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 koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af koncernregnskabet og årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere koncernen og selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af koncernregnskabet og årsregnskabet.

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 koncernregnskabet og 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 koncernens og 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 koncernregnskabet og 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 koncernens og 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 koncernregnskabet og 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 koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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 koncernregnskabet og årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af koncernregnskabet og årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med koncernregnskabet eller årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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 koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Søborg, den 22. februar 2018

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Jan Molin

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne10848

KONCERNENS HOVED- OG NØGLETAL**Hovedtal**

Beløb i t.DKK	2017	2016	2015	2014	2013
<i>Resultat</i>					
Nettoomsætning	204.241	194.566	187.138	159.016	125.634
Indeks	163	155	149	127	100
Resultat af primær drift	14.502	9.360	8.039	6.134	5.992
Indeks	242	156	134	102	100
Finansielle poster i alt	76.153	-5.711	50.220	41.420	38.100
Indeks	200	-15	132	109	100
Resultat før skat	90.430	2.880	58.215	46.986	43.862
Indeks	206	7	133	107	100
Årets resultat	72.764	3.002	43.684	34.934	32.851
Indeks	221	9	133	106	100
<i>Balance</i>					
Samlede aktiver	477.438	429.168	417.536	404.942	346.158
Indeks	138	124	121	117	100
Investeringer i materielle anlægsaktiver	965	2.962	55	4.129	983
Indeks	98	301	6	420	100
Egenkapital	400.495	332.721	327.466	287.392	263.754
Indeks	152	126	124	109	100

Nøgletal

	2017	2016	2015	2014	2013
<i>Rentabilitet</i>					
Egenkapitalens forrentning	20%	1%	14%	13%	12%
Afkast af investeret kapital	16%	12%	14%	12%	11%
Overskudsgrad	7%	4%	4%	4%	4%
<i>Soliditet</i>					
Egenkapitalandel	84%	78%	78%	71%	76%
<i>Øvrige</i>					
Antal medarbejdere (gns.)	72	72	66	69	67
Antal EDC-butikker	235	230	230	225	226
Antal Feriepartnerbutikker	26	25	25	26	26

Definitioner af nøgletal

Egenkapitalens forrentning:	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$
Afkast af investeret kapital:	$\frac{\text{EBITA} \times 100}{\text{Gns. investeret kapital ekskl. goodwill}}$
EBITA:	Resultat af primær drift med tillæg af af- og nedskrivninger på immaterielle anlægsaktiver.
Investeret kapital ekskl. goodwill:	Summen af driftsmæssige immaterielle og materielle anlægsaktiver (ekskl. goodwill) samt nettoarbejds-kapital.
Overskudsgrad:	$\frac{\text{Resultat af primær drift} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$
Egenkapitalandel:	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$

Væsentligste aktiviteter

EDC-holding a/s har til formål direkte eller indirekte, gennem besiddelse af kapitalandele i andre selskaber eller virksomheder, at forestå produktudvikling af og handel med serviceydelser til ejendomsmæglere og Feriepartnerbureauer.

Virksomhed

EDC har i 2017 fastholdt og konsolideret sin position som den største og mest sælgende ejendomsmæglerkæde i Danmark. De ca. 235 EDC-butikker gennemførte ca. 17.400 bolighandler og 1.250 handler med erhvervsejendomme svarende en markedsandel på godt 22 pct. En stor del af aktiviteterne foregår på edc.dk, der for 9. år i træk er branchens mest besøgte side, med op mod 4 mio. besøg pr. måned.

Udover boligbutikker har EDC 25 butikker, som har specialiseret sig i formidling af erhvervsejendomme samt 26 bureauer, der beskæftiger sig med feriehusudlejning under mærket Feriepartner Danmark. Ydermere ejer EDC 50% af aktierne i med- og selvsalgsmægler-konceptet RobinHus A/S.

I modsætning til de 3 største konkurrenter, som alle er ejet af større finansielle koncerner, er EDC en selvstændig frivillig kæde, hvor den enkelte indehaver ejer sin egen butik samt en aktiepost i EDC-holding a/s.

EDC har et kædekontor i København, som løser alle de opgaver, der bedst løses i fællesskab. De primære opgaver her er ledelse, administration, kommunikation, markedsføring, online, IT og uddannelse. Kædekontoret sikrer en ensartet profil og høj kvalitet i forhold til alle de serviceydelser, der tilbydes kunderne.

Marked

2017 blev det bedste år for boligsalg siden all-time-high-året 2005. Markedet kan dermed betegnes som værende rigtig godt og en hel del - nærmere betegnet 21 pct. - bedre end gennemsnittet af alle år siden 2000. Det afgørende nye i 2017 var at markedet begyndte at udligne forskellen på storbyer og landområder, således at det i højere grad var de små samfund, der konstaterede et kraftigt forbedret boligmarked. I de større byer var tendensen snarere udfladning af både salg og priser, men dog på et højt niveau.

Traditionelt taber de store aktører i branchen markedsandele i gode tider, hvor mange nye små mæglerfirmaer skyder op, men EDC har formået at fastholde markedsandelen i 2017, bl.a. ved netop at have fokus på at øge salget på trods af at nye konkurrenter åbner og ved at arbejde målrettet med butikker i områder med vækstpotentiale.

Der investeres fortsat kraftigt i digitale udviklingsprojekter, herunder i form af selvstændig udviklingsafdeling i Gdansk i Polen. Samtidig har der gennem året pågået et stort arbejde med at sikre alle data i henhold til EU's persondataforordning, der træder i kraft i maj 2018.

2017 bød på fortsat fremgang i den danske feriehusbranche, som i alt voksede med 7 pct. flere udlejede husuger. Feriepartner realiserede en fremgang over markedsniveau på knap 10 pct., der svarende til en omsætningsvækst på 11 pct. Dermed blev 2017 ny rekordsæson for Feriepartners udlejning af danske feriehuse. Fremgang er i høj grad sket på det tyske hovedmarked, men også på det danske hjemmemarked var der ligeledes en stigende efterspørgsel på sommerferie. Fælles for markederne er rejselyst drevet af ønsket om en tryk, sikker og ukompliceret ferie.

Ejerstruktur

Selskabets aktionærer består af EDC-fonden og selvstændige ejendomsmæglerbutikker tilknyttet EDC kæden samt selvstændige bureauer, der samarbejder i Feriepartner Danmark.

EDC og dermed Feriepartner Danmark er repræsenteret over hele landet, og har igennem et internt netværk af mæglere og bureauer et dybt lokalkendskab, der stilles til rådighed for vore kunder.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Koncernens driftsresultat afspejler dels en stigende aktivitet i de ydelser ejendomsmæglerbutikkerne erhverver gennem EDC og dels, at der er fortsat investeres i IT løsninger som stilles til rådighed for ejendomsmæglerbutikker og feriehusbureauer.

Årets resultat før skat er væsentlig påvirket af positiv kursudvikling på koncernens værdipapirer, mens resultatet for 2016 var påvirket af negativ kursudvikling.

Koncernen har i gennemsnit beskæftiget 72 fuldtidsansatte.

Koncernens samlede resultatopgørelse for 2017 udviser et resultat på kr. 72.763.721. Koncernens balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på kr. 400.495.082.

Forventet udvikling

I 2018 vil det fortsat være målet at udbygge positionen som Danmarks største ejendomsmæglerkæde, og at aktivitetsniveauet i Feriepartner Danmark overstiger væksten på totalmarkedet.

Vi forventer uændret antal deltagere i EDC-samarbejdet i 2018.

Videnressourcer

Målet om at fastholde positionen som landets største ejendomsmæglerkæde og tilbyde de bedste udviklings- og karrieremuligheder fordrer, at der stilles betydelige ressourcer til rådighed til uddannelsesaktiviteter, som foregår i EDC's eget regi og på landets uddannelsesinstitutioner. Vi har i EDC et internt akademi med et omfattende uddannelses- og efteruddannelsesprogram, med kursusforløb lige fra værkstøjs- og salgskurser til egentlig lederuddannelse på højt niveau.

EDC beskæftigede ved årets udgang 646 registrerede ejendomsmæglere, hvilket er 127 flere end

næststørste konkurrent.

Herudover beskæftiger kæden ca. 750 medarbejdere som sagsbehandlere, sælgere, jurister, økonomer samt IT- og administrative medarbejdere.

Særlige risici

Ledelsen vurderer, at selskabet ikke er eksponeret for særlige forretningsmæssige eller finansielle risici udover de normale markedsrisici ved levering af serviceydelser til feriehuseudlejnings- og ejendomsmæglerbranchen.

Selskabets ledelse finder det regnskabsmæssige resultat tilfredsstillende og driftsresultatet er i nøje overensstemmelse med det budgetterede.

Flere års positive resultater har stillet EDC-holding a/s i en position med økonomisk uafhængighed i den daglige drift. Med en egenkapitalandel på 94 % i moderselskabet og 84 % i koncernen har soliditeten været medvirkende til at EDC-holding a/s rates AAA i økonomiske vurderinger.

Eksternt miljø

Da koncernens aktivitet er produktudvikling og handel med serviceydelser har miljøforhold ingen væsentlig betydning for koncernens aktiviteter, men vi tilstræber i enhver henseende at træffe beslutninger og vælge løsninger, der tilgodeser hensynet til miljøet på passende vis.

Forsknings- og udviklingsaktiviteter

Der foretages en løbende udvikling af koncernens produkter og ydelser.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser, bortset fra påvirkning fra faldet i børskurser på værdipapirer.

Note	Koncern		Modervirksomhed	
	2017 DKK	2016 t.DKK	2017 DKK	2016 t.DKK
Nettoomsætning	204.241.470	194.566	0	0
Andre driftsindtægter	0	177	0	0
Andre eksterne omkostninger	-138.292.270	-135.883	-44.480	-41
1 Personaleomkostninger	-49.613.750	-48.137	0	0
2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-1.582.970	-2.363	0	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-250.000	1.000	0	0
Resultat af primær drift	14.502.480	9.360	-44.480	-41
Andre driftsomkostninger	-226.035	-769	0	0
Resultat før finansielle poster	14.276.445	8.591	-44.480	-41
3 Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	72.853.174	3.172
4 Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	24.598	486	0	0
5 Andre finansielle indtægter	77.115.994	11.246	0	64
6 Andre finansielle omkostninger	-987.345	-17.443	-145.683	0
Resultat før skat	90.429.692	2.880	72.663.011	3.195
7 Skat af årets resultat	-17.665.971	122	41.934	-5
Årets resultat	72.763.721	3.002	72.704.945	3.190

Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	0	57.853.174	3.172
Minoritetsinteressernes andel af årets resultat	58.776	-188	0	0
Overført resultat	72.704.945	3.190	14.851.771	18
I alt	72.763.721	3.002	72.704.945	3.190

AKTIVER		Koncern		Modervirksomhed	
		31.12.17 DKK	31.12.16 t.DKK	31.12.17 DKK	31.12.16 t.DKK
Note					
	Goodwill	26.774	612	0	0
9	Immaterielle anlægsaktiver i alt	26.774	612	0	0
	Grunde og bygninger	34.000.000	30.000	0	0
	Investeringsjendomme	17.650.000	17.900	0	0
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	2.603.858	3.051	0	0
10	Materielle anlægsaktiver i alt	54.253.858	50.951	0	0
11	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	406.401.316	322.022
11	Kapitalandele i associerede virksomheder	2.550.790	2.526	0	0
12	Deposita	1.251.104	1.422	0	0
	Finansielle anlægsaktiver i alt	3.801.894	3.948	406.401.316	322.022
	Anlægsaktiver i alt	58.082.526	55.511	406.401.316	322.022
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	27.223.257	23.802	0	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	0	5.785
15	Udskudt skatteaktiv	249.277	561	0	0
	Tilgodehavende selskabsskat	1.320.330	5.153	16.523.930	3.995
	Andre tilgodehavender	34.552.960	28.675	0	0
13	Periodeafgrænsningsposter	595.027	1.595	0	0
	Tilgodehavender i alt	63.940.851	59.786	16.523.930	9.780
	Andre værdipapirer og kapitalandele	349.113.363	307.971	0	0
	Værdipapirer og kapitalandele i alt	349.113.363	307.971	0	0
	Likvide beholdninger	6.301.532	5.900	0	0
	Omsætningsaktiver i alt	419.355.746	373.657	16.523.930	9.780
	Aktiver i alt	477.438.272	429.168	422.925.246	331.802

		Koncern		Modervirksomhed	
		31.12.17 DKK	31.12.16 t.DKK	31.12.17 DKK	31.12.16 t.DKK
PASSIVER					
Note					
14	Selskabskapital	8.027.000	8.434	8.027.000	8.434
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi metode	0	0	386.394.274	317.015
	Overført resultat	391.450.420	323.328	5.056.146	6.313
	Egenkapital tilhørende moderselskabets kapitalejere	399.477.420	331.762	399.477.420	331.762
	Minoritetsinteresser	1.017.662	959	0	0
	Egenkapital i alt	400.495.082	332.721	399.477.420	331.762
16	Deposita	1.872.742	2.044	0	0
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.872.742	2.044	0	0
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	16.076.191	33.381	0	0
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	36.069.876	29.767	0	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	11.652.084	16.154	0	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	23.407.826	0
	Anden gæld	11.272.297	15.101	40.000	40
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	75.070.448	94.403	23.447.826	40
	Gældsforpligtelser i alt	76.943.190	96.447	23.447.826	40
	Passiver i alt	477.438.272	429.168	422.925.246	331.802
17	Eventualforpligtelser				
18	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode	Overført resultat	Egenkapital tilhørende modervirk- somhedens kapitalejere	Minoritets- interesser	Egenkapital i alt
Koncern:						
Egenkapitalopgørelse for 01.01.16 - 31.12.16						
Saldo pr. 01.01.16	8.434.300	0	317.885.035	326.319.335	1.146.923	327.466.258
Opskrivninger i året	0	0	4.032.000	4.032.000	0	4.032.000
Køb af egne kapitalandele	0	0	-1.779.525	-1.779.525	0	-1.779.525
Forslag til resultatdisponering	0	0	3.190.154	3.190.154	-188.027	3.002.127
Saldo pr. 31.12.16	8.434.300	0	323.327.664	331.761.964	958.896	332.720.860

Egenkapitalopgørelse for 01.01.17 - 31.12.17						
Saldo pr. 01.01.17	8.434.300	0	323.327.664	331.761.964	958.896	332.720.860
Kapitalnedsættelse	-407.300	0	-16.108.715	-16.516.015	0	-16.516.015
Opskrivninger i året	0	0	4.032.000	4.032.000	0	4.032.000
Salg af egne kapitalandele	0	0	7.494.526	7.494.526	0	7.494.526
Forslag til resultatdisponering	0	0	72.704.945	72.704.945	58.776	72.763.721
Saldo pr. 31.12.17	8.027.000	0	391.450.420	399.477.420	1.017.672	400.495.092

Moder:						
Egenkapitalopgørelse for 01.01.16 - 31.12.16						
Saldo pr. 01.01.16	8.434.300	311.590.093	6.294.942	326.319.335	0	326.319.335
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	2.252.475	0	2.252.475	0	2.252.475
Forslag til resultatdisponering	0	3.172.006	18.148	3.190.154	0	3.190.154
Saldo pr. 31.12.16	8.434.300	317.014.574	6.313.090	331.761.964	0	331.761.964

Egenkapitalopgørelse for 01.01.17 - 31.12.17						
Saldo pr. 01.01.17	8.434.300	317.014.574	6.313.090	331.761.964	0	331.761.964
Kapitalnedsættelse	-407.300	0	-16.108.715	-16.516.015	0	-16.516.015
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	11.526.526	0	11.526.526	0	11.526.526
Forslag til resultatdisponering	0	57.853.174	14.851.771	72.704.945	0	72.704.945
Saldo pr. 31.12.17	8.027.000	386.394.274	5.056.146	399.477.420	0	399.477.420

Minoritetsinteressers andel i resultat omfatter minoritetsinteressernes andel af årets resultat i Robinhus A/S.

Koncernens pengestrømsopgørelse

Note	2017 DKK	2016 t.DKK
Årets resultat	72.763.721	3.002
19 Reguleringer	-56.647.464	6.775
Forskydning i driftskapital		
Tilgodehavender	-8.300.172	-1.518
Leverandører af varer og tjenesteydelser	-4.502.302	1.899
Andre driftsafledte gældsforpligtelser	2.474.382	1.625
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	5.788.165	11.783
Modtagne renteindtægter og lignende indtægter	11.987.277	10.083
Betalte renteomkostninger og lignende omkostninger	-987.345	-389
Betalt selskabsskat	-13.521.028	-9.764
Pengestrømme fra driften	3.267.069	11.713
Køb af materielle anlægsaktiver	-964.849	-2.962
Salg af materielle anlægsaktiver	440.002	1.068
Køb af finansielle anlægsaktiver	-171.482	-79
Salg af finansielle anlægsaktiver	170.517	92
Salg af værdipapirer	16.549.019	0
Køb af værdipapirer	0	-13.444
Pengestrømme fra investeringer	16.023.207	-15.325
Køb af egne kapitalandele	-5.688.425	-2.967
Salg af egne kapitalandele	4.103.930	1.683
Pengestrømme fra finansiering	-1.584.495	-1.284
Årets samlede pengestrømme	17.705.781	-4.896
Likvide beholdninger ved årets begyndelse	5.900.094	3.277
Kortfristede gældsforpligtelser til kreditinstitutter ved årets begyndelse	-33.380.534	-25.861
Likvide beholdninger ved årets slutning	-9.774.659	-27.480
Likvide beholdninger ved årets slutning specificeres således:		
Likvide beholdninger	6.301.532	5.900
Kortfristede gældsforpligtelser til kreditinstitutter	-16.076.191	-33.380
I alt	-9.774.659	-27.480

	Koncern		Modervirksomhed	
	2017 DKK	2016 t.DKK	2017 DKK	2016 t.DKK
1. Personaleomkostninger				
Lønninger	47.053.438	44.749	0	0
Pensioner	642.167	721	0	0
Andre personaleomkostninger	1.918.145	2.667	0	0
I alt	49.613.750	48.137	0	0
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	72	72	0	0
Vederlag til ledelsen:				
Vederlag til direktion og bestyrelse	2.257.251	2.246	0	0
2. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver				
Afskrivninger på immaterielle anlægsaktiver	585.664	851	0	0
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	997.306	1.512	0	0
I alt	1.582.970	2.363	0	0
3. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder				
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	72.853.174	3.172

	Koncern		Modervirksomhed	
	2017 DKK	2016 t.DKK	2017 DKK	2016 t.DKK

4. Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Resultatandele fra associerede virksomheder	24.598	486	0	0
---	--------	-----	---	---

5. Finansielle indtægter

Renter, tilknyttede virksomheder	0	0	0	33
Øvrige finansielle indtægter	77.115.994	11.246	0	31
I alt	77.115.994	11.246	0	64

6. Finansielle omkostninger

Renter, tilknyttede virksomheder	0	0	145.240	0
Renteomkostninger i øvrigt	0	0	443	0
Øvrige finansielle omkostninger	987.345	17.443	0	0
Øvrige finansielle omkostninger i alt	987.345	17.443	443	0
I alt	987.345	17.443	145.683	0

	Koncern		Modervirksomhed	
	2017 DKK	2016 t.DKK	2017 DKK	2016 t.DKK
7. Skat af årets resultat				
Skat af årets resultat	0	0	0	0
Årets aktuelle skat	17.281.658	349	-41.934	5
Årets regulering af udskudt skat	312.218	26	0	0
Regulering af skat fra tidligere år	72.095	-497	0	0
I alt	17.665.971	-122	-41.934	5

8. Resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	0	57.853.174	3.172
Minoritetsinteresser	58.776	-188	0	0
Overført resultat	72.704.945	3.190	14.851.771	18
I alt	72.763.721	3.002	72.704.945	3.190

9. Immaterielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Erhvervede rettigheder	Goodwill
Koncern:		
Kostpris pr. 01.01.17	1.326.171	12.933.237
Kostpris pr. 31.12.17	1.326.171	12.933.237
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.17	-1.326.171	-12.320.799
Afskrivninger i året	0	-585.664
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.17	-1.326.171	-12.906.463
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.17	0	26.774

10. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Grunde og bygninger	Investeringsejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 01.01.17	21.929.884	19.741.754	17.124.770
Tilgang i året	0	0	964.849
Afgang i året	0	0	-745.663
Kostpris pr. 31.12.17	21.929.884	19.741.754	17.343.956
Opskrivninger pr. 01.01.17	8.838.116	0	0
Opskrivninger i året	4.032.000	0	0
Opskrivninger pr. 31.12.17	12.870.116	0	0
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.17	-768.000	0	-14.073.609
Afskrivninger i året	-32.000	0	-965.306
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhængede aktiver	0	0	298.817
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.17	-800.000	0	-14.740.098
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.17	0	-1.841.754	0
Dagsværdireguleringer i året	0	-250.000	0
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.17	0	-2.091.754	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.17	34.000.000	17.650.000	2.603.858
Regnskabsmæssig værdi i balancen, såfremt opskrivning til dagsværdi ikke havde været foretaget pr. 31.12.17	21.129.884	0	0

Selskabet anvender ekspertvurdering til fastsættelse af dagsværdien for ejendomme.

Fastsættelse af dagsværdien sker på grundlag af normalindtjeningsmetoden og en afkastprocent på 5,50-12%. Afkastprocenten er fastlagt under hensyntagen til ejendommens 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 lejekontrakt på 100 % af ejendommenes samlede arealer.

11. Værdipapirer og kapitalandele

Beløb i DKK	Kapitalandele i til- nyttede virksom- heder	Kapitalandele i Andre værdipapi- associerede virk- somheder	Andre værdipapi- rer og kapitalan- dele
Koncern:			
Kostpris pr. 01.01.17	0	1.528.543	33.022.710
Tilgang i året	0	0	5.575.625
Afgang i året	0	0	-13.182.951
Kostpris pr. 31.12.17	0	1.528.543	25.415.384
Opskrivninger pr. 01.01.17	0	997.649	0
Årets resultat fra kapitalandele	0	24.598	0
Opskrivninger pr. 31.12.17	0	1.022.247	0
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.17	0	0	-33.022.710
Nedskrivninger i året	0	0	13.182.951
Årets af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	0	-5.575.625
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.17	0	0	-25.415.384
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.17	0	2.550.790	0
Modervirksomhed:			
Kostpris pr. 01.01.17	5.007.040	0	0
Kostpris pr. 31.12.17	5.007.040	0	0
Opskrivninger pr. 01.01.17	317.014.576	0	0
Opskrivninger i året	4.032.000	0	0
Årets resultat fra kapitalandele	72.853.174	0	0
Andre reguleringer vedrørende kapitalandele	7.494.526	0	0
Opskrivninger pr. 31.12.17	401.394.276	0	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.17	406.401.316	0	0

11. Værdipapirer og kapitalandele - fortsat -

Navn og hjemsted:	Ejerandel	Egenkapital DKK	Årets resultat DKK
Dattervirksomheder:			
EDC-gruppen a/s, Frederiksberg	100%	406.401.316	76.885.174
EDC-partner a/s, Frederiksberg	100%	168.494.857	20.390.632
Robinhus A/S, København	50%	2.035.323	58.775
Associerede virksomheder:			
Boligsiden A/S, København	21%	12.295.216	118.832

12. Finansielle anlægsaktiver i øvrigt

Beløb i DKK	Deposita
Koncern:	
Kostpris pr. 01.01.17	1.421.621
Tilgang i året	18.519
Afgang i året	-189.036
Kostpris pr. 31.12.17	1.251.104

13. Periodeafgrænsningsposter

Forudbetalte omkostninger	595.027	1.595	0	0
I alt	595.027	1.595	0	0

14. Selskabskapital

Selskabskapitalen består af:

	Antal	Pålydende værdi DKK
Aktiekapital	61	50.000
Aktiekapital	1	46.667
Aktiekapital	1	45.000
Aktiekapital	21	40.000
Aktiekapital	1	37.500
Aktiekapital	2	30.400
Aktiekapital	9	30.000
Aktiekapital	1	27.500
Aktiekapital	1	26.700
Aktiekapital	18	25.000
Aktiekapital	1	24.000
Aktiekapital	26	20.000
Aktiekapital	2	17.500
Aktiekapital	1	16.600
Aktiekapital	1	16.000
Aktiekapital	8	15.000
Aktiekapital	1	12.500
Aktiekapital	2	12.200
Aktiekapital	1	11.000
Aktiekapital	175	10.000
Aktiekapital	4	7.500
Aktiekapital	1	7.000
Aktiekapital	2	6.000
Aktiekapital	1	5.100
Aktiekapital	105	5.000
Aktiekapital	1	4.900
Aktiekapital	1	4.000
Aktiekapital	2	3.334
Aktiekapital	5	3.333
Aktiekapital	1	3.000
Aktiekapital	9	2.500
Aktiekapital	1	2.000
Aktiekapital	1	1.500
Aktiekapital	3	1.000

14. Selskabskapital - fortsat -

Egne kapitalandele erhvervet af dattervirksomheder består af:

	Købs- /salgspris DKK	Antal	Pålydende værdi i alt DKK	Procent af kapital
Beholdning af egne kapitalandele pr. 01.01.17		55	1.210.000	14
Årets tilgang	5.688.425	6	137.500	2
Årets afgang	-4.103.930	-11	-96.500	-1
Årets afgang, kapitalnedsættelse	-16.516.015	-10	-407.300	-4
Beholdning af egne kapitalandele pr. 31.12.17			843.700	11

	Koncern		Modervirksomhed	
	31.12.17 DKK	31.12.16 t.DKK	31.12.17 DKK	31.12.16 t.DKK

15. Udskudt skat

Udskudt skat pr. 01.01.17	561.495	588	0	0
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	-312.218	-27	0	0
Udskudt skat pr. 31.12.17	249.277	561	0	0

16. Langfristede gældsforpligtelser

	Restgæld efter 5 år DKK	Gæld i alt 31.12.17 DKK	Gæld i alt 31.12.16 t.DKK
Koncern:			
Deposita	1.872.742	1.872.742	2.044
I alt	1.872.742	1.872.742	2.044

17. Eventualforpligtelser

Koncernen har ingen eventualforpligtelser pr. 31.12.17.

Modervirksomheden:

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten mv.

18. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Koncernen:

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

Af værdipapirer og kapitalandele på i alt DKK 349.113.363 er DKK 206.782.859 stillet til sikkerhed for bankengagement.

Koncernen har afgivet indeståelse på maksimalt EUR 1.250.000 overfor forsikringsselskab vedrørende Feriepartnerbureauers insolvensforsikring. Selskabet har regresret overfor Feriepartnerbureauerne.

Af likvide beholdninger på DKK 6.301.532 er DKK 1.540.991 indestående på sikringskonti.

Modervirksomheden:

Selskabet har ikke stillet pant eller anden sikkerhed i aktiver.

	Koncern	
	2017 DKK	2016 t.DKK
19. Reguleringer til pengestrømsopgørelse		
Andre driftsindtægter	0	-177
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	1.582.970	2.363
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	250.000	-1.000
Andre driftsomkostninger	6.842	0
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-24.598	-486
Finansielle indtægter	-77.115.994	-11.246
Finansielle omkostninger	987.345	17.443
Skat af årets resultat	17.665.971	-122
I alt	-56.647.464	6.775

20. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for mellemstore koncerner og virksomheder i regnskabsklasse C.

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.

KONCERNREGNSKAB

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden og dens dattervirksomheder, hvori modervirksomheden direkte eller indirekte besidder mere end 50% af stemmerettighederne, eller gennem aftaler har en bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen besidder kapitalandele, mellem 20% og 50% af stemmerettighederne og udøver betydelig, men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder.

De regnskaber, der anvendes til brug for konsolideringen, aflægges i overensstemmelse med koncernens regnskabspraksis.

Koncernregnskabet er udarbejdet som et sammendrag af regnskaber for modervirksomheden og dattervirksomhederne ved sammenlægning af regnskabsposter af ensartet karakter. Ved konsolideringen er der foretaget eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, besiddelser af kapitalandele, interne mellemværender og udbytter samt gevinster og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder i det omfang, de underliggende aktiver og forpligtelser ikke er realiserede.

20. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Minoritetsinteresser**

I koncernregnskabet indregnes dattervirksomhedernes regnskabsposter 100%. Minoritetsinteressernes forholdsmæssige andel af dattervirksomhedernes egenkapital klassificeres som en del af koncernegenkapitalen. Dattervirksomhedernes resultater fordeles via resultatdisponeringen forholdsmæssigt til minoritetsinteresserne og modervirksomhedens andel af egenkapitalen.

VALUTA

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

RESULTATOPGØRELSE**Nettoomsætning**

Indtægter vedrørende salg af tjenesteydelser indregnes i takt med levering af tjenesteydelserne. Nettoomsætningen måles til salgsværdien af det fastsatte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjemand samt med fradrag af rabatter.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder negativ goodwill og gevinster ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler, tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger, og operationelle leasingomkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

20. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Af- og nedskrivninger**

Afskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Erhvervede rettigheder	5	0
Goodwill	5-10	0
Bygninger	50	90
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5	0

Goodwill afskrives over 5-10 år. Brugstiden er fastsat under hensyntagen til de forventede fremtidige nettoindtægter fra den virksomhed eller aktivitet, som goodwill er knyttet til.

Grunde afskrives ikke.

Investeringsejendomme afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

20. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder**

For kapitalandele i associerede virksomheder og i modervirksomheden tillige dattervirksomheder, der måles efter indre værdis metode, indregnes andelen af virksomhedernes resultat i resultatopgørelsen efter eliminering af urealiserede interne gevinster og tab og med fradrag af eventuel af- og nedskrivning af goodwill. For associerede virksomheder elimineres interne gevinster og tab alene forholdsmæssigt.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, gevinster og tab på andre værdipapirer og kapitalandele m.v.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder. Modervirksomheden fungerer som administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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.

20. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**BALANCE****Immaterielle anlægsaktiver***Erhvervede rettigheder*

Erhvervede rettigheder måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Erhvervede rettigheder afskrives lineært baseret på brugstider, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Goodwill

Goodwill måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Goodwill afskrives lineært baseret på brugstider, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Gevinster og tab ved afhændelse af immaterielle anlægsaktiver

Gevinster og tab ved afhændelse af immaterielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Materielle anlægsaktiver*Investeringsejendomme*

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 salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Øvrige materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver omfatter grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

20. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Kostprisen for et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Øvrige materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmæssige omkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

I koncernens balance indregnes og måles associerede virksomheder efter den indre værdis metode, hvilket indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi, opgjort efter koncernens regnskabspraksis, reguleret for resterende værdi af positiv eller negativ goodwill samt forholdsmæssige interne gevinster og tab.

I modervirksomhedens balance måles kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder efter den indre værdis metode, hvilket indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi, opgjort efter modervirksomhedens regnskabspraksis, reguleret for resterende værdi af positiv eller negativ goodwill samt gevinster og tab ved transaktioner med de pågældende virksomheder.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

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.

20. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Deposita, der er indregnet under aktiver, omfatter betalte deposita til udlejer vedrørende selskabets indgåede lejeaftaler.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre kapitalandele måles til dagsværdi i balancen. For kapitalandele, som handles på et aktivt marked, svarer dagsværdien til kursværdien på balancedagen. Andre kapitalandele, hvor dagsværdien ikke kan opgøres pålideligt, måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Egenkapital

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder indregnes i modervirksomhedens årsregnskab under egenkapitalen i reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

20. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Anskaffelses- og afståelsessummer for egne kapitalandele samt udbytte fra disse indregnes direkte i egenkapitalen under overført resultat.

20. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Aktuelle og udskudte skatter**

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

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.

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.

Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.

20. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**PENGESTRØMSOPGØRELSE**

Pengestrømsopgørelsen opstilles efter den indirekte metode og viser pengestrømme fra driften, investeringer og finansiering samt likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme fra driften opgøres som årets resultat, reguleret for ikke kontante driftsposter, betalte selskabsskatter og ændringer i driftskapitalen.

Pengestrømme fra investeringer omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af virksomheder og finansielle aktiver samt køb, udvikling, forbedring og salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Pengestrømme fra finansiering omfatter ændringer i modervirksomhedens aktiekapital og omkostninger forbundet hermed og køb og salg af egne kapitalandele samt finansiering fra udbetalt udbytte til ejerne, samt optagelse af og afdrag på langfristede gældsforpligtelser.

Likviditeten ved årets begyndelse og slutning sammensætter sig af likvide beholdninger og kortfristet gæld til kreditinstitutter.