

EDC-holding a/s

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

Årsrapport for 2018

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 28.03.19

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 - 37

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

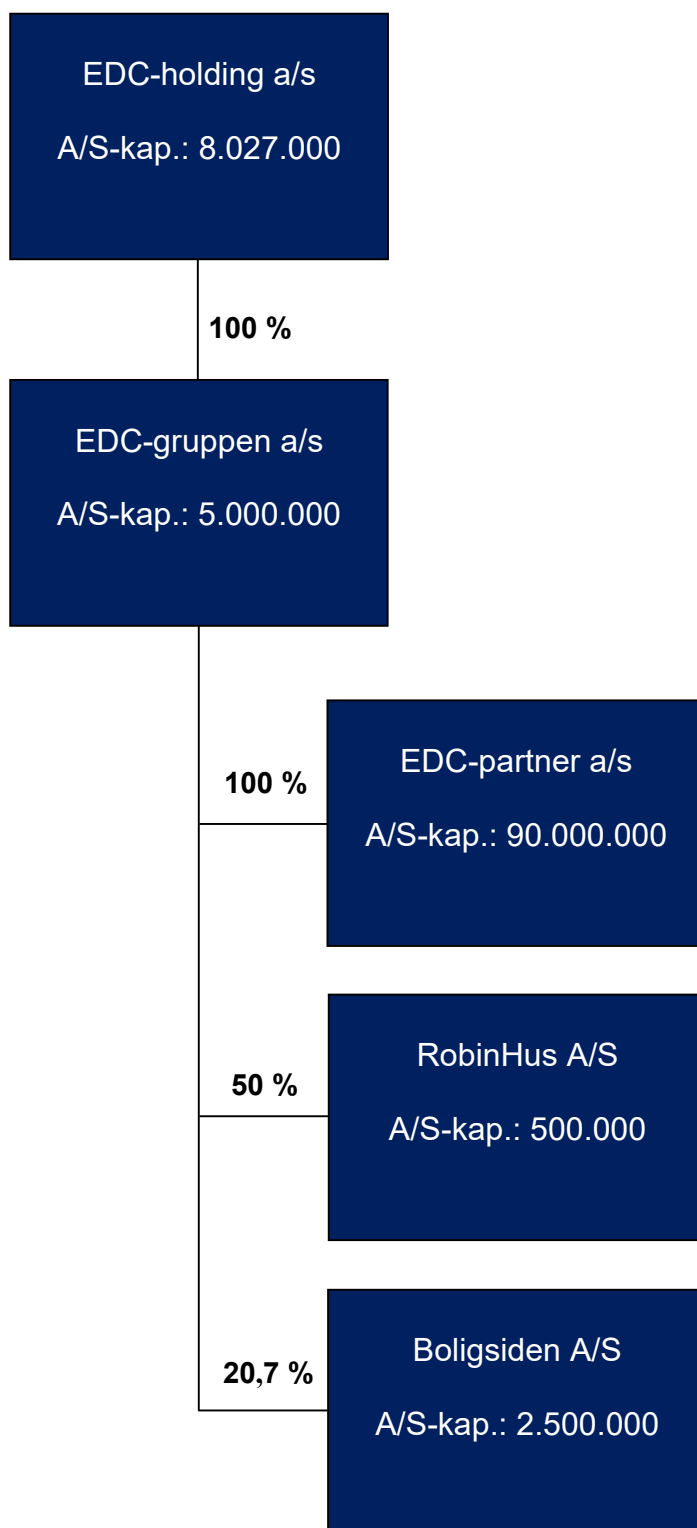
Adm. Direktør Carsten Rysgaard

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 01.01.18 - 31.12.18 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. 31.12.18 og resultatet af koncernens og modervirksomhedens aktiviteter samt af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 21. februar 2019

Direktionen

Carsten Rysgaard
Adm. Direktør

Bestyrelsen

Poul Erik Bech
Formand

Jan Brusgaard

Henrik Burkal

Kenneth Kjær Nielsen

Michael Mørk

Niels Erik Folmann

Michael Møller

Til kapitalejeren i EDC-holding a/s**Konklusion**

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for EDC-holding a/s for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18, 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. 31.12.18 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt pengestrømme for koncernen for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18 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.

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 regnskabsbrugerne 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 21. februar 2019

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Jan Robert Molin

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne10848

KONCERNENS HOVED- OG NØGLETAL**Hovedtal**

Beløb i t.DKK	2018	2017	2016	2015	2014
<i>Resultat</i>					
Nettoomsætning	217.767	204.241	194.566	187.138	159.016
Indeks	137	128	122	118	100
Resultat af primær drift	3.177	14.501	9.360	8.039	6.134
Indeks	52	236	153	131	100
Finansielle poster i alt	15.685	76.154	-5.711	50.220	41.420
Indeks	38	184	-14	121	100
Resultat før skat	18.332	90.429	2.880	58.215	46.986
Indeks	39	192	6	124	100
Årets resultat	14.143	72.763	3.002	43.684	34.934
Indeks	40	208	9	125	100
<i>Balance</i>					
Samlede aktiver	490.758	477.438	429.168	417.536	404.942
Indeks	121	118	106	103	100
Investeringer i materielle anlægsaktiver	5.198	965	2.962	55	4.129
Indeks	126	23	72	1	100
Egenkapital	415.760	400.495	332.721	327.466	287.392
Indeks	145	139	116	114	100

Nøgletal

	2018	2017	2016	2015	2014
<i>Rentabilitet</i>					
Egenkapitalens forrentning	3%	20%	1%	14%	13%
Afkast af investeret kapital	3%	16%	12%	14%	12%
Overskudsgrad	1%	7%	4%	4%	4%

Soliditet

Egenkapitalandel	85%	84%	78%	78%	71%
------------------	-----	-----	-----	-----	-----

Øvrige

Antal medarbejdere (gns.)	77	72	72	66	69
Antal EDC-butikker	235	235	230	230	225
Antal Feriepartnerbutikker	27	26	25	25	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 2018 fastholdt sin position som den største og mest sælgende ejendomsmæglerkæde i Danmark. De ca. 235 EDC-butikker gennemførte ca. 16.700 bolighandler og 1.100 handler med erhvervsejendomme svarende til en markedsandel på knap 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 5,5 mio. besøgende om måneden.

Udover boligbutikker har EDC 24 butikker, som har specialiseret sig i formidling af erhvervsejendomme samt 27 bureauer, der beskæftiger sig med feriehusudlejning under mærket Feriepartner Danmark. EDC ejer desuden med- og selvsalgsmægler-konceptet RobinHus A/S, samt en andel af boligsiden.dk, svarende til EDC's markedsandel.

I modsætning til de 3 største konkurrenter, som alle er ejet af større finansielle koncerner, er EDC en selvstændig og 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

2018 kunne ikke helt leve op til det foregående år, men der er dog stadig tale om et rigtig godt marked med generelt stigende priser og fornuftige salgstider i det meste af landet. I 2018 fortsatte tendensen fra 2017 med mest positiv udvikling i de mindre byer og i områder med moderate boligpriser, mens de dyreste områder og især det københavnske ejerlejlighedsmarked måtte konstatere dårligere salg og små prisfald. Også villamarkedet i de dyreste områder oplevede en afmatning. Samlet var boligsalget 17 pct. over gennemsnittet af alle år siden 2000.

Årsagerne til opbremsningen i de dyreste områder er at priserne har nået et niveau, hvor færre kan være med, samtidig med at banker og realkreditlen har strammet kreditpolitikken. Forventninger om stigende boligskatte fra 2021 spiller også en rolle for boligkøberne i de områder, der antageligvis kommer til at opleve størst stigning.

Der investeres fortsat kraftigt i digitale udviklingsprojekter, herunder i form af samarbejde med IT konsulentvirksomhed i Gdansk i Polen, som har dedikerede ressourcer til EDC. Samtidig har der gennem året pågået et stort arbejde med at sikre alle data i henhold til EU's dataforordning, der trådte i kraft i maj 2018.

2018 bød foruden en rekordvarm sommer på rekord mange udlejede uger i den danske feriehusbranche. Således gik markedet 0,1 pct. frem, mens Feriepartner realiserede en fremgang over markedsniveau på hele 13 pct. og vandt dermed markedsandele. Fremgangen er i høj grad sket på det danske hjemmemarked, men det tyske marked er stadig langt det største. 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 digitaliseringsløsninger som stilles til rådighed for ejendomsmæglerbutikker og feriehusbureauer.

Årets resultat af primær drift er påvirket af den forøgede udvikling af værktøjer og ydelser til ejendomsmæglerne og Feriepartnerbureauerne. De finansielle poster er påvirket af at koncernen i årets løb har realiseret en del af værdipapirbeholdningen, som medførte en gevinst. Den negative kursudvikling på børsnoterede aktier særligt i årets sidste måneder har påvirket de finansielle poster negativt. Årets samlede finansielle poster er dog væsentlig mindre end der blev opnået i 2017.

Koncernen har i gennemsnit beskæftiget 77 fuldtidsansatte.

Koncernens samlede resultatopgørelse for 2018 udviser et resultat på kr. 14.142.916. Koncernens balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på kr. 415.760.390.

Der foreslås udloddet udbytte med kr. 100.000.000.

Forventet udvikling

I 2019 vil det fortsat være målet at udbygge positionen som Danmarks største ejendomsmæglerkæde, og at aktivitetsniveauet i Feriepartner Danmark overstiger væksten på totalmarkedet. Som følge af de igangsatte projekter, herunder betydelige digitaliseringsprojekter for ejendomsmæglere forventes et negativt resultat af den primære drift i det kommende år.

Vi forventer uændret antal deltagere i EDC-samarbejdet i 2019.

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 655 registrerede ejendomsmæglere, hvilket er 126 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 feriehusudlejnings- 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.

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	
	2018 DKK	2017 t.DKK	2018 DKK	2017 t.DKK
Nettoomsætning	217.767.431	204.241	0	0
Andre driftsindtægter	450.000	0	0	0
Andre eksterne omkostninger	-158.938.759	-138.294	-40.858	-44
1 Personaleomkostninger	-52.791.653	-49.613	0	0
2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-2.084.751	-1.583	0	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-1.225.000	-250	0	0
Resultat af primær drift	3.177.268	14.501	-40.858	-44
Andre driftsomkostninger	-529.578	-226	0	0
Resultat før finansielle poster	2.647.690	14.275	-40.858	-44
3 Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	14.625.198	72.853
4 Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-39.888	25	0	0
5 Andre finansielle indtægter	37.505.930	77.116	0	0
6 Andre finansielle omkostninger	-21.781.511	-987	-145.919	-146
Resultat før skat	18.332.221	90.429	14.438.421	72.663
7 Skat af årets resultat	-4.189.305	-17.666	41.096	42
Årets resultat	14.142.916	72.763	14.479.517	72.705

Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	0	14.625.198	57.853
Forslag til udbytte for regnskabsåret	100.000.000	0	100.000.000	0
Minoritetsinteressernes andel af årets resultat	-336.601	59	0	0
Overført resultat	-85.520.483	72.704	-100.145.681	14.852
I alt	14.142.916	72.763	14.479.517	72.705

		Koncern		Modervirksomhed	
		31.12.18 DKK	31.12.17 t.DKK	31.12.18 DKK	31.12.17 t.DKK
AKTIVER					
Note					
	Goodwill	0	27	0	0
9	Immaterielle anlægsaktiver i alt	0	27	0	0
	Grunde og bygninger	35.427.679	34.000	0	0
	Investeringsejendomme	15.625.000	17.650	0	0
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5.053.068	2.604	0	0
10	Materielle anlægsaktiver i alt	56.105.747	54.254	0	0
11	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	407.148.906	406.401
11	Kapitalandele i associerede virksomheder	2.510.902	2.551	0	0
12	Deposita	1.060.624	1.251	0	0
	Finansielle anlægsaktiver i alt	3.571.526	3.802	407.148.906	406.401
	Anlægsaktiver i alt	59.677.273	58.083	407.148.906	406.401
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	29.762.042	27.223	0	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	1.893.324	0
15	Udskudt skatteaktiv	371.300	249	0	0
	Tilgodehavende selskabsskat	3.581.252	1.320	6.077.096	16.524
	Andre tilgodehavender	36.621.148	34.553	0	0
13	Periodeafgrænsningsposter	1.458.017	595	0	0
	Tilgodehavender i alt	71.793.759	63.940	7.970.420	16.524
	Andre værdipapirer og kapitalandele	142.231.794	349.113	0	0
	Værdipapirer og kapitalandele i alt	142.231.794	349.113	0	0
	Likvide beholdninger	217.054.898	6.302	0	0
	Omsætningsaktiver i alt	431.080.451	419.355	7.970.420	16.524
	Aktiver i alt	490.757.724	477.438	415.119.326	422.925

		Koncern		Modervirksomhed	
		31.12.18 DKK	31.12.17 t.DKK	31.12.18 DKK	31.12.17 t.DKK
PASSIVER					
Note					
14	Selskabskapital	8.027.000	8.027	8.027.000	8.027
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	0	302.141.864	386.394
	Overført resultat	307.052.329	391.450	4.910.465	5.056
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	100.000.000	0	100.000.000	0
	Egenkapital tilhørende moderselskabets kapitalejere	415.079.329	399.477	415.079.329	399.477
	Minoritetsinteresser	681.061	1.018	0	0
	Egenkapital i alt	415.760.390	400.495	415.079.329	399.477
16	Deposita	1.588.982	1.873	0	0
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.588.982	1.873	0	0
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	0	16.076	0	0
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	43.050.147	36.070	0	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	19.520.389	11.652	0	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	0	23.408
	Anden gæld	10.837.816	11.272	39.997	40
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	73.408.352	75.070	39.997	23.448
	Gældsforpligtelser i alt	74.997.334	76.943	39.997	23.448
	Passiver i alt	490.757.724	477.438	415.119.326	422.925
17	Eventualforpligtelser				
18	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabs- året	Egenkapital tilhørende modervirk- somhedens kapitalejere	Minoritets- interesser	Egenkapital i alt
Koncern:							
Egenkapitalopgørelse for 01.01.17 - 31.12.17							
Saldo pr. 01.01.17	8.434.300	0	323.327.664	0	331.761.964	958.896	332.720.860
Kapitalnedsættelse	-407.300	0	-16.108.715	0	-16.516.015	0	-16.516.015
Opskrivninger i året	0	0	4.032.000	0	4.032.000	0	4.032.000
Salg af egne kapitalandele	0	0	7.494.526	0	7.494.526	0	7.494.526
Forslag til resultatdisponering	0	0	72.704.945	0	72.704.945	58.766	72.763.711
Saldo pr. 31.12.17	8.027.000	0	391.450.420	0	399.477.420	1.017.662	400.495.082
Egenkapitalopgørelse for 01.01.18 - 31.12.18							
Saldo pr. 01.01.18	8.027.000	0	391.450.420	0	399.477.420	1.017.662	400.495.082
Opskrivninger i året	0	0	1.032.000	0	1.032.000	0	1.032.000
Salg af egne kapitalandele	0	0	90.392	0	90.392	0	90.392
Forslag til resultatdisponering	0	0	-85.520.483	100.000.000	14.479.517	-336.601	14.142.916
Saldo pr. 31.12.18	8.027.000	0	307.052.329	100.000.000	415.079.329	681.061	415.760.390
Moder:							
Egenkapitalopgørelse for 01.01.17 - 31.12.17							
Saldo pr. 01.01.17	8.434.300	317.014.574	6.313.090	0	331.761.964	0	331.761.964
Kapitalnedsættelse	-407.300	0	-16.108.715	0	-16.516.015	0	-16.516.015
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	11.526.526	0	0	11.526.526	0	11.526.526
Forslag til resultatdisponering	0	57.853.174	14.851.771	0	72.704.945	0	72.704.945
Saldo pr. 31.12.17	8.027.000	386.394.274	5.056.146	0	399.477.420	0	399.477.420
Egenkapitalopgørelse for 01.01.18 - 31.12.18							
Saldo pr. 01.01.18	8.027.000	386.394.274	5.056.146	0	399.477.420	0	399.477.420
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	1.122.392	0	0	1.122.392	0	1.122.392
Forslag til resultatdisponering	0	-85.374.802	-145.681	100.000.000	14.479.517	0	14.479.517
Saldo pr. 31.12.18	8.027.000	302.141.864	4.910.465	100.000.000	415.079.329	0	415.079.329

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

Koncernens pengestrømsopgørelse

Note	2018 DKK	2017 t.DKK
Årets resultat	14.142.916	72.763
19 Reguleringer	-8.544.118	-56.648
Forskydning i driftskapital		
Tilgodehavender	-5.469.963	-8.300
Leverandører af varer og tjenesteydelser	7.868.301	-4.502
Andre driftsafledte gældsforpligtelser	6.545.790	2.474
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	14.542.926	5.787
Modtagne renteindtægter og lignende indtægter	7.545.376	11.987
Betalte renteomkostninger og lignende omkostninger	2.585.098	-987
Betalt selskabsskat	-6.572.246	-13.521
Pengestrømme fra driften	18.101.154	3.266
Salg af immaterielle anlægsaktiver	350.000	0
Køb af materielle anlægsaktiver	-5.198.223	-965
Salg af materielle anlægsaktiver	1.104.000	440
Køb af finansielle anlægsaktiver	-6.799	-171
Salg af finansielle anlægsaktiver	-86.481	170
Salg af værdipapirer	211.264.024	16.550
Pengestrømme fra investeringer	207.426.521	16.024
Køb af egne kapitalandele	-1.589.008	-5.688
Salg af egne kapitalandele	2.890.890	4.104
Pengestrømme fra finansiering	1.301.882	-1.584
Årets samlede pengestrømme	226.829.557	17.706
Likvide beholdninger ved årets begyndelse	6.301.532	5.900
Kortfristede gældsforpligtelser til kreditinstitutter ved årets begyndelse	-16.076.191	-33.380
Likvide beholdninger ved årets slutning	217.054.898	-9.774
Likvide beholdninger ved årets slutning specificeres således:		
Likvide beholdninger	217.054.898	6.302
Kortfristede gældsforpligtelser til kreditinstitutter	0	-16.076
I alt	217.054.898	-9.774

	Koncern		Modervirksomhed	
	2018 DKK	2017 t.DKK	2018 DKK	2017 t.DKK
1. Personaleomkostninger				
Lønninger	49.715.730	47.053	0	0
Pensioner	932.116	642	0	0
Andre personaleomkostninger	2.143.807	1.918	0	0
I alt	52.791.653	49.613	0	0
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året				
	77	72	0	0
Vederlag til ledelsen:				
Vederlag til direktion og bestyrelse	2.805.575	2.257	0	0
2. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver				
Afskrivninger på immaterielle anlægsaktiver	26.774	586	0	0
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	2.057.977	997	0	0
I alt	2.084.751	1.583	0	0
3. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder				
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	14.625.198	72.853

	Koncern		Modervirksomhed	
	2018 DKK	2017 t.DKK	2018 DKK	2017 t.DKK

4. Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Resultatandele fra associerede virksomheder	-39.888	25	0	0
---	---------	----	---	---

5. Finansielle indtægter

Renteindtægter i øvrigt	1.993.593	0	0	0
Øvrige finansielle indtægter	35.512.337	77.116	0	0
I alt	37.505.930	77.116	0	0

6. Finansielle omkostninger

Renter, tilknyttede virksomheder	0	0	145.831	145
Renteomkostninger i øvrigt	99.092	171	0	1
Øvrige finansielle omkostninger	16.289.019	816	88	0
Øvrige finansielle omkostninger i alt	16.388.111	987	88	1
I alt	16.388.111	987	145.919	146

	Koncern		Modervirksomhed	
	2018 DKK	2017 t.DKK	2018 DKK	2017 t.DKK

7. Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	4.254.450	17.282	-41.096	-42
Årets regulering af udskudt skat	-122.023	312	0	0
Regulering af skat fra tidligere år	56.878	72	0	0
I alt	4.189.305	17.666	-41.096	-42

8. Resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	0	14.625.198	57.853
Forslag til udbytte for regnskabsåret	100.000.000	0	100.000.000	0
Minoritetsinteresser	-336.601	59	0	0
Overført resultat	-85.520.483	72.704	-100.145.681	14.852
I alt	14.142.916	72.763	14.479.517	72.705

9. Immaterielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Erhvervede rettigheder	Goodwill
Koncern:		
Kostpris pr. 01.01.18	1.326.171	12.933.237
Afgang i året	-1.326.171	-200.000
Kostpris pr. 31.12.18	0	12.733.237
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.18	-1.326.171	-12.906.463
Afskrivninger i året	0	-26.774
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	1.326.171	200.000
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.18	0	-12.733.237
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.18	0	0

10. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Grunde og bygninger	Investeringsejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 01.01.18	21.929.884	19.741.754	17.343.956
Tilgang i året	484.169	0	4.714.054
Afgang i året	0	-1.078.097	-400.000
Kostpris pr. 31.12.18	22.414.053	18.663.657	21.658.010
Opskrivninger pr. 01.01.18	12.870.116	0	0
Opskrivninger i året	1.032.000	0	0
Opskrivninger pr. 31.12.18	13.902.116	0	0
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.18	-800.000	0	-14.740.098
Afskrivninger i året	-88.490	0	-1.969.487
Årets af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	0	104.643
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.18	-888.490	0	-16.604.942
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.18	0	-2.091.754	0
Dagsværdireguleringer i året	0	-1.075.000	0
Tilbageførsel af dagsværdireguleringer på afhændede aktiver	0	128.097	0
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.18	0	-3.038.657	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.18	35.427.679	15.625.000	5.053.068
Regnskabsmæssig værdi i balancen, såfremt opskrivning til dagsværdi ikke havde været foretaget pr. 31.12.18	21.525.563	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. 01.01.18	0	1.528.543	25.415.384
Tilgang i året	0	0	1.589.008
Afgang i året	0	0	-1.679.400
Kostpris pr. 31.12.18	0	1.528.543	25.324.992
Opskrivninger pr. 01.01.18	0	1.022.247	0
Årets resultat fra kapitalandele	0	-39.888	0
Opskrivninger pr. 31.12.18	0	982.359	0
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.18	0	0	-25.415.384
Nedskrivninger i året	0	0	-1.589.008
Årets af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	0	1.679.400
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.18	0	0	-25.324.992
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.18	0	2.510.902	0
Modervirksomhed:			
Kostpris pr. 01.01.18	5.007.040	0	0
Kostpris pr. 31.12.18	5.007.040	0	0
Opskrivninger pr. 01.01.18	401.394.276	0	0
Opskrivninger i året	1.032.000	0	0
Årets resultat fra kapitalandele	14.625.198	0	0
Udbytte relateret til kapitalandele	-15.000.000	0	0
Andre reguleringer vedrørende kapitalandele	90.392	0	0
Opskrivninger pr. 31.12.18	402.141.866	0	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.18	407.148.906	0	0

11. Værdipapirer og kapitalandele - fortsat -

Navn og hjemsted:	Ejerandel	Egenkapital DKK	Årets resultat DKK
Dattervirksomheder:			
EDC-gruppen a/s, Frederiksberg	100%	407.148.906	15.657.198
EDC-partner a/s, Frederiksberg	100%	178.089.515	9.594.658
Robinhus A/S, København	50%	1.362.122	-673.202
Associerede virksomheder:			
Boligsiden A/S, København	20,7%	12.130.442	-390.624

12. Finansielle anlægsaktiver i øvrigt

Beløb i DKK	Deposita
Koncern:	
Kostpris pr. 01.01.18	1.251.104
Tilgang i året	6.799
Afgang i året	-197.279
Kostpris pr. 31.12.18	1.060.624

	Koncern		Modervirksomhed	
	31.12.18 DKK	31.12.17 t.DKK	31.12.18 DKK	31.12.17 t.DKK

13. Periodeafgrænsningsposter

Forudbetalte omkostninger	1.458.017	595	0	0
I alt	1.458.017	595	0	0

14. Selskabskapital

Selskabskapitalen består af:

	Antal	Pålydende værdi DKK
Aktiekapital	60	50.000
Aktiekapital	1	46.667
Aktiekapital	1	45.000
Aktiekapital	19	40.000
Aktiekapital	1	37.500
Aktiekapital	1	32.000
Aktiekapital	2	30.400
Aktiekapital	8	30.000
Aktiekapital	1	27.500
Aktiekapital	1	26.700
Aktiekapital	22	25.000
Aktiekapital	1	24.000
Aktiekapital	26	20.000
Aktiekapital	2	17.500
Aktiekapital	1	16.600
Aktiekapital	1	16.000
Aktiekapital	9	15.000
Aktiekapital	1	12.500
Aktiekapital	2	12.200
Aktiekapital	1	11.000
Aktiekapital	167	10.000
Aktiekapital	4	7.500
Aktiekapital	1	7.000
Aktiekapital	1	6.000
Aktiekapital	1	5.100
Aktiekapital	119	5.000
Aktiekapital	1	4.900
Aktiekapital	4	4.000
Aktiekapital	2	3.334
Aktiekapital	5	3.333
Aktiekapital	1	3.000
Aktiekapital	15	2.500
Aktiekapital	2	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. 01.01.18		40	843.700	11
Årets tilgang	1.589.008	1	30.400	0
Årets afgang	-1.679.400	-9	-57.000	-1
Beholdning af egne kapitalandele pr. 31.12.18			817.100	10

	Koncern		Modervirksomhed	
	31.12.18 DKK	31.12.17 t.DKK	31.12.18 DKK	31.12.17 t.DKK

15. Udskudt skat

Udskudt skat pr. 01.01.18	249.277	561	0	0
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	122.023	-312	0	0
Udskudt skat pr. 31.12.18	371.300	249	0	0

16. Langfristede gældsforpligtelser

	Restgæld efter 5 år DKK	Gæld i alt 31.12.18 DKK	Gæld i alt 31.12.17 t.DKK
Koncern:			
Deposita	1.588.982	1.588.982	1.873
I alt	1.588.982	1.588.982	1.873

17. Eventualforpligtelser

Koncernen har ingen eventualforpligtelser pr. 31.12.18.

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 142.231.794 er DKK 105.884.560 stillet til sikkerhed for bankengagement.

Af likvide beholdninger på DKK 217.054.898 er DKK 3.811.358 indestående på sikringskonti.

Modervirksomheden:

Selskabet har ikke stillet pant eller anden sikkerhed i aktiver.

	Koncern	
	2018 DKK	2017 t.DKK
19. Reguleringer til pengestrømsopgørelse		
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2.084.751	1.583
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.225.000	250
Gevinst ved salg af anlægsaktiver	-358.643	7
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	39.888	-25
Finansielle indtægter	-37.505.930	-77.116
Finansielle omkostninger	21.781.511	987
Skat af årets resultat	4.189.305	17.666
I alt	-8.544.118	-56.648

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.

KONCERNREGSKAB

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.

Køb af minoritetsandele i en dattervirksomhed og salg af minoritetsandele i en dattervirksomhed, som ikke medfører ophør af kontrol, behandles i koncernregnskabet som egenkapitaltransaktioner, og forskellen mellem vederlaget og den regnskabsmæssige værdi allokeres til 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
Indretning af lejede lokaler	5	0
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, indretning af lejede lokaler samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet

20. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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 salgsomkostninger 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.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapital-

20. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

værdien 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

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

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder indregnes i modervirksomhedens årsregnskab under egenkapitalen i reserve for nettoopskrivning efter indre

20. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Anskaffelses- og afståelsessummer for egne kapitalandele samt udbytte fra disse indregnes direkte i egenkapitalen under overført resultat.

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.

20. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**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.

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.