

# **EDC-holding a/s**

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

## **Årsrapport for 2016**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 30.03.17

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 - 35

---

---

**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**

---

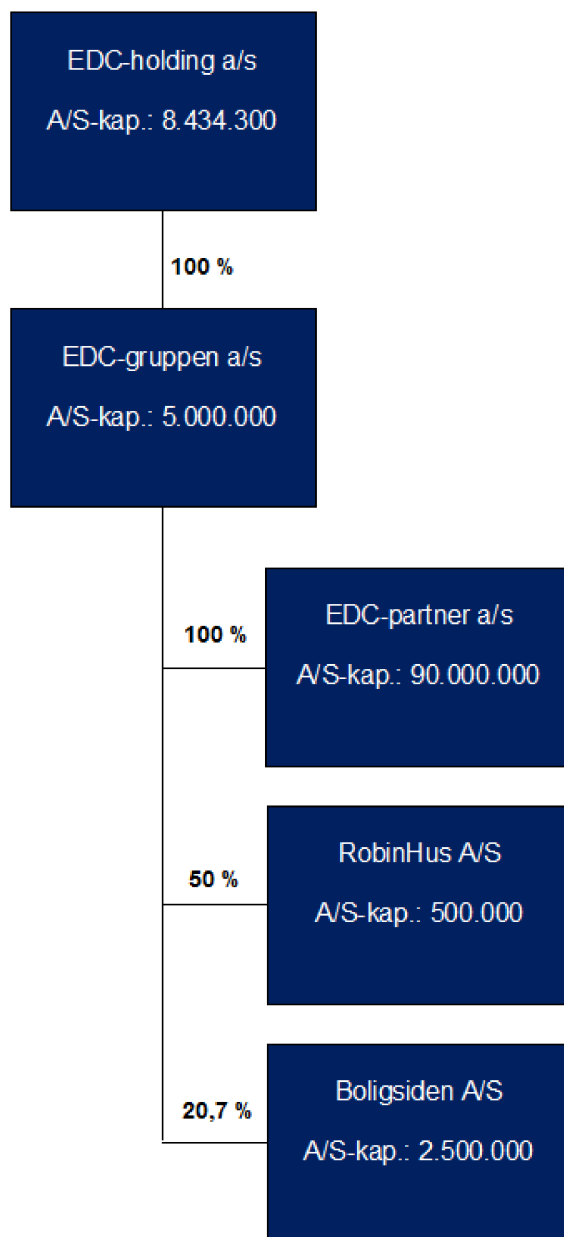
Poul Erik Bech, formand  
Jan Brusgaard  
Henrik Burkal  
Kenneth Kjær Nielsen  
Michael Mørk  
Niels Erik Folmann  
Michael Møller

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16 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. 31.12.16 og resultatet af koncernens og modervirksomhedens aktiviteter samt af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 23. februar 2017

**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 01.01.16 - 31.12.16, 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. 31.12.16 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt pengestrømme for koncernen for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16 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 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 årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

# 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 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 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 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.

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 og 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.

København, den 23. februar 2017

### Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Jan Robert Molin  
Statsaut. revisor



**KONCERNENS HOVED- OG NØGLETAL****Hovedtal**

Beløb i t.DKK	2016	2015	2014	2013	2012
<i>Resultat</i>					
Nettoomsætning	194.566	187.138	159.016	125.634	131.324
Indeks	148	143	121	96	100
Resultat af primær drift	9.360	8.039	6.134	5.992	-9.509
Indeks	-98	-85	-65	-63	100
Finansielle poster i alt	-5.711	50.220	41.420	38.100	32.237
Indeks	-18	156	128	118	100
Resultat før skat	2.880	58.215	46.986	43.862	22.728
Indeks	13	256	207	193	100
Årets resultat	3.002	43.684	34.934	32.851	15.393
Indeks	20	284	227	213	100
<i>Balance</i>					
Samlede aktiver	429.168	417.536	404.942	346.158	318.036
Indeks	135	131	127	109	100
Investeringer i materielle anlægsaktiver	2.962	55	4.129	983	691
Indeks	429	8	598	142	100
Egenkapital	332.721	327.466	287.392	263.754	290.290
Indeks	115	113	99	91	100

## Nøgletal

	2016	2015	2014	2013	2012
<i>Rentabilitet</i>					
Egenkapitalens forrentning	1%	14%	13%	12%	7%
Afkast af investeret kapital	13%	13%	12%	11%	-13%
Overskudsgrad	5%	4%	4%	5%	-7%
<i>Soliditet</i>					
Egenkapitalandel	78%	78%	71%	76%	91%
<i>Øvrige</i>					
Antal medarbejdere (gns.)	72	66	69	67	75
Antal EDC-butikker	230	230	225	226	230
Antal Feriepartnerbutikker	26	25	26	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 nettoarbejdskapital.
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 2016 fastholdt og konsolideret sin position som den største og mest sælgende ejendomsmæglerkæde i Danmark. De ca. 230 EDC-butikker gennemførte ca. 16.200 bolighandler og mere end 1000 handler med erhvervsejendomme svarende en markedsandel på godt 22 pct. En stor del af aktiviteterne foregår på edc.dk, der for 8. 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

2016 blev året hvor boligmarkedet konsoliderede sin tilbagevenden til det normale efter en årrække med salg præget af kriser. Markedet er dog fortsat noget skævt, idet vi har et storbymarked med kraftigt stigende priser, et salg over det normale og salgstider for ejerlejligheder omkring 2-3 måneder. I den modsatte ende findes villasalget på landet, hvor der kun registreres svagt stigende priser og hvor den gennemsnitlige salgstid kan være både halve og hele år. Det positive er dog, at uanset om vi kigger på store eller små samfund er salget i 2016 forbedret i forhold til årene efter finanskrisen.

I dette marked har EDC formået at vinde markedsandele i 2016, bl.a. ved at arbejde målrettet med butikker i områder med vækstpotentiale og ved en overordnet strategi om at have flest butikker, som er størst i deres eget markedsområde.

I slutningen af 2016 lanceredes ligeledes en ny kommunikationsplatform "En del af byens liv", som positionerer den enkelte EDC-butik som en engageret og aktiv partner i lokalsamfundet. Det er tanken, at denne platform skal være en overligger for EDC's kommunikation i tiden fremover.

Der investeres fortsat kraftigt i digitale udviklingsprojekter, senest med etablering af en

udviklingsafdeling i Gdansk i Polen. Samtidig arbejdes der med at sikre alle data i henhold til EU's dataforordning, der træder i kraft i 2018.

På feriehusudlejningen fik vi i 2016 rekordsæson for udlejning af danske feriehus. Foreløbige tal viser en fremgang på 7 pct. i antal udlejede uger, som navnlig var båret af en fremgang på det tyske hovedmarked. På det danske hjemmemarked var der ligeledes en stigende efterspørgsel på sommerhusferie og fælles for markederne er rejselysten drevet af ønsket om en tryk, sikker og ukompliceret ferie. I Feriepartner Danmark realiserede vi en fremgang i kapacitetsudnyttelsen på 5 pct., men grundet færre feriehus til leje, gik omsætningen i kæden samlet set 7 pct. tilbage. Forventningerne til 2017-sæsonen er fremgang i såvel kapacitetsudnyttelse som omsætning. Ved årsskiftet 2016/17 ser vi fremgang i omsætningen på 17 pct. i forhold til samme tidspunkt året før.

#### 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 negativ kursudvikling på koncernens værdipapirer, mens resultatet for 2015 var påvirket af væsentlig positiv kursudvikling.

Koncernen har i gennemsnit beskæftiget 72 fuldtidsansatte.

Koncernens samlede resultatopgørelse for 2016 udviser et resultat på kr. 3.002.127. Koncernens balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på kr. 332.720.850.

EDC-gruppen a/s og dens formand er på samme vis som Nybolig, Home, Danbolig og Realmæglerne og deres ledelser blevet præsenteret for et bødeforlæg i spørgsmålet om samordnet praksis i et spørgsmål om levering af fotos til anden boligportal end Boligsiden.dk.

EDC-gruppen a/s har indbragt konkurrencestyrelsens afgørelse for domstolene, hvor sagen endnu ikke er afgjort.

### Forventet udvikling

I 2017 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 2017.

### 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 628 ejendomsmæglere, svarende til ca. 22 pct. af landets ejendomsmæglere.

Herudover beskæftiger kæden ca. 700 medarbejdere som sagsbehandlere, sælgere, jurister, økonomer samt IT- og administrative medarbejdere.

### Særlige risici

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

Moderselskabets 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 99 % i moderselskabet og 77 % 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.

Note	Koncern		Modervirksomhed		
	2016 DKK	2015 t.DKK	2016 DKK	2015 t.DKK	
	<b>Nettoomsætning</b>	<b>194.566.006</b>	<b>187.138</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	Andre driftsindtægter	177.396	36	0	0
	Andre eksterne omkostninger	-135.883.824	-132.539	-41.150	-38
1	Personaleomkostninger	-48.136.898	-44.234	0	0
2	Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-2.362.895	-2.412	0	0
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.000.000	50	0	0
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>9.359.785</b>	<b>8.039</b>	<b>-41.150</b>	<b>-38</b>
	Andre driftsomkostninger	-768.531	-44	0	0
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>8.591.254</b>	<b>7.995</b>	<b>-41.150</b>	<b>-38</b>
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	3.172.006	44.057
	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	485.770	384	0	0
3	Andre finansielle indtægter	11.246.025	50.626	64.417	78
	Andre finansielle omkostninger	-17.442.983	-790	0	-72
	<b>Resultat før skat</b>	<b>2.880.066</b>	<b>58.215</b>	<b>3.195.273</b>	<b>44.025</b>
4	Skat af årets resultat	122.061	-14.531	-5.119	8
	<b>Årets resultat</b>	<b>3.002.127</b>	<b>43.684</b>	<b>3.190.154</b>	<b>44.033</b>

#### Forslag til resultatdisponering

	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	0	3.172.006	44.058
	Minoritetsinteressernes andel af årets resultat	-188.027	-349	0	0
	Overført resultat	3.190.154	44.033	18.148	-25
	<b>I alt</b>	<b>3.002.127</b>	<b>43.684</b>	<b>3.190.154</b>	<b>44.033</b>

AKTIVER		Koncern		Modervirksomhed	
		31.12.16 DKK	31.12.15 t.DKK	31.12.16 DKK	31.12.15 t.DKK
Note					
	Erhvervede rettigheder	0	265	0	0
	Goodwill	612.438	1.198	0	0
6	<b>Immaterielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>612.438</b>	<b>1.463</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	Grunde og bygninger	30.000.000	26.000	0	0
	Investeringsejendomme	17.900.000	16.900	0	0
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3.051.161	2.460	0	0
7	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>50.951.161</b>	<b>45.360</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
8	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	322.021.616	316.597
8	Kapitalandele i associerede virksomheder	2.526.192	2.040	0	0
9	Deposita	1.421.621	1.342	0	0
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>3.947.813</b>	<b>3.382</b>	<b>322.021.616</b>	<b>316.597</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>55.511.412</b>	<b>50.205</b>	<b>322.021.616</b>	<b>316.597</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	23.801.352	23.031	0	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	5.785.471	0
12	Udskudt skatteaktiv	561.495	588	0	0
	Tilgodehavende selskabsskat	5.153.059	0	3.994.881	9.008
	Andre tilgodehavender	28.674.519	29.146	0	12
10	Periodeafgrænsningsposter	1.595.201	376	0	0
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>59.785.626</b>	<b>53.141</b>	<b>9.780.352</b>	<b>9.020</b>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	307.970.655	310.913	0	1.559
	<b>Værdipapirer og kapitalandele i alt</b>	<b>307.970.655</b>	<b>310.913</b>	<b>0</b>	<b>1.559</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>5.900.094</b>	<b>3.277</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>373.656.375</b>	<b>367.331</b>	<b>9.780.352</b>	<b>10.579</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>429.167.787</b>	<b>417.536</b>	<b>331.801.968</b>	<b>327.176</b>

PASSIVER		Koncern		Modervirksomhed	
		31.12.16 DKK	31.12.15 t.DKK	31.12.16 DKK	31.12.15 t.DKK
Note					
11	Selskabskapital	8.434.300	8.434	8.434.300	8.434
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	0	317.014.574	311.590
	Overført resultat	323.327.664	317.885	6.313.090	6.295
	<b>Egenkapital tilhørende moderselskabets kapitalejere</b>	<b>331.761.964</b>	<b>326.319</b>	<b>331.761.964</b>	<b>326.319</b>
	Minoritetsinteresser	958.886	1.147	0	0
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>332.720.850</b>	<b>327.466</b>	<b>331.761.964</b>	<b>326.319</b>
13	Deposita	2.044.224	1.952	0	0
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.044.224</b>	<b>1.952</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	33.380.534	25.861	0	0
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	29.767.061	27.247	0	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	16.154.387	14.255	0	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	0	819
	Selskabsskat	0	4.759	0	0
	Anden gæld	15.100.731	15.996	40.004	38
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>94.402.713</b>	<b>88.118</b>	<b>40.004</b>	<b>857</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>96.446.937</b>	<b>90.070</b>	<b>40.004</b>	<b>857</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>429.167.787</b>	<b>417.536</b>	<b>331.801.968</b>	<b>327.176</b>
14	Eventualforpligtelser				
15	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 01.01.15 - 31.12.15						
Saldo pr. 01.01.15	8.434.300	0	277.461.909	285.896.209	1.496.327	287.392.536
Opskrivninger i året	0	0	1.032.000	1.032.000	0	1.032.000
Køb af egne kapitalandele	0	0	-4.641.610	-4.641.610	0	-4.641.610
Forslag til resultatdisponering	0	0	44.032.736	44.032.736	-349.404	43.683.332
Saldo pr. 31.12.15	8.434.300	0	317.885.035	326.319.335	1.146.923	327.466.258

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

Moder:						
Egenkapitalopgørelse for 01.01.15 - 31.12.15						
Saldo pr. 01.01.15	8.434.300	271.141.881	6.320.028	285.896.209	0	285.896.209
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	-3.609.610	0	-3.609.610	0	-3.609.610
Forslag til resultatdisponering	0	44.057.822	-25.086	44.032.736	0	44.032.736
Saldo pr. 31.12.15	8.434.300	311.590.093	6.294.942	326.319.335	0	326.319.335

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

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

## Koncernens pengestrømsopgørelse

Note	2016 DKK	2015 t.DKK
<b>Årets resultat</b>	<b>3.002.127</b>	<b>43.684</b>
16 Reguleringer	6.774.626	-33.283
Forskydning i driftskapital		
Tilgodehavender	-1.517.900	930
Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.898.894	-347
Andre driftsafledte gældsforpligtelser	1.624.786	-1.336
<b>Pengestrømme fra drift før finansielle poster</b>	<b>11.782.533</b>	<b>9.648</b>
Modtagne renteindtægter og lignende indtægter	10.083.197	8.087
Betalte renteomkostninger og lignende omkostninger	-388.401	-790
Betalt selskabsskat	-9.764.245	-18.451
<b>Pengestrømme fra driften</b>	<b>11.713.084</b>	<b>-1.506</b>
Køb af materielle anlægsaktiver	-2.961.612	-55
Salg af materielle anlægsaktiver	1.068.179	158
Køb af finansielle anlægsaktiver	-79.222	-10
Modtagne deposita	92.291	68
Køb af værdipapirer	-13.444.387	23.122
Modtaget udbytte	0	1.528
<b>Pengestrømme fra investeringer</b>	<b>-15.324.751</b>	<b>24.811</b>
Køb af egne kapitalandele	-2.967.350	-6.410
Salg af egne kapitalandele	1.682.825	3.285
<b>Pengestrømme fra finansiering</b>	<b>-1.284.525</b>	<b>-3.125</b>
<b>Årets samlede pengestrømme</b>	<b>-4.896.192</b>	<b>20.180</b>
Likvide beholdninger ved årets begyndelse	3.277.121	-42.764
Kortfristede gældsforpligtelser til kreditinstitutter ved årets begyndelse	-25.861.369	0
<b>Likvide beholdninger ved årets slutning</b>	<b>-27.480.440</b>	<b>-22.584</b>
Likvide beholdninger ved årets slutning specificeres således:		
Likvide beholdninger	5.900.094	3.277
Kortfristede gældsforpligtelser til kreditinstitutter	-33.380.534	-25.861
<b>I alt</b>	<b>-27.480.440</b>	<b>-22.584</b>

	Koncern		Modervirksomhed	
	2016 DKK	2015 t.DKK	2016 DKK	2015 t.DKK
<b>1. Personaleomkostninger</b>				
Lønninger	44.748.600	41.111	0	0
Pensioner	721.511	893	0	0
Andre personaleomkostninger	2.666.787	2.230	0	0
I alt	48.136.898	44.234	0	0
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	72	66	0	0
Vederlag til ledelsen:				
Vederlag til direktion og bestyrelse	2.245.878	2.131	0	0
<b>2. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver</b>				
Afskrivninger på immaterielle anlægsaktiver	850.894	851	0	0
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	1.512.001	1.561	0	0
I alt	2.362.895	2.412	0	0
<b>3. Finansielle indtægter</b>				
Renter, tilknyttede virksomheder	0	0	32.856	23
Øvrige finansielle indtægter	11.246.025	50.626	31.561	55
I alt	11.246.025	50.626	64.417	78

	Koncern		Modervirksomhed	
	2016 DKK	2015 t.DKK	2016 DKK	2015 t.DKK
<b>4. Skat af årets resultat</b>				
Skat af årets resultat	348.505	14.632	5.119	-8
Årets regulering af udskudt skat	26.169	-19	0	0
Regulering af skat fra tidligere år	-496.735	-82	0	0
I alt	-122.061	14.531	5.119	-8

#### 5. Resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	0	3.172.006	44.058
Minoritetsinteresser	-188.027	-349	0	0
Overført resultat	3.190.154	44.033	18.148	-25
I alt	3.002.127	43.684	3.190.154	44.033

#### 6. Immaterielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Erhvervede rettigheder	Goodwill
Koncernen:		
Kostpris pr. 01.01.16	1.326.171	12.933.237
Kostpris pr. 31.12.16	1.326.171	12.933.237
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.16	-1.060.939	-11.735.135
Afskrivninger i året	-265.232	-585.664
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.16	-1.326.171	-12.320.799
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.16	0	612.438

## 7. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Grunde og bygninger	Investeringsejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 01.01.16	21.929.884	19.741.754	15.916.564
Tilgang i året	0	0	2.961.612
Afgang i året	0	0	-1.753.406
Kostpris pr. 31.12.16	21.929.884	19.741.754	17.124.770
Opskrivninger pr. 01.01.16	4.806.116	0	0
Opskrivninger i året	4.032.000	0	0
Opskrivninger pr. 31.12.16	8.838.116	0	0
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.16	-736.000	0	-13.456.231
Afskrivninger i året	-32.000	0	-1.480.001
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhængede aktiver	0	0	862.623
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.16	-768.000	0	-14.073.609
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.16	0	-2.841.754	0
Dagsværdireguleringer i året	0	1.000.000	0
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.16	0	-1.841.754	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.16	30.000.000	17.900.000	3.051.161
Regnskabsmæssig værdi i balancen, såfremt opskrivning til dagsværdi ikke havde været foretaget pr. 31.12.16	21.161.884	0	0

Selskabet anvender ekspertvurdering til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendomme.

Fastsættelse af dagsværdien sker på grundlag af normalindtjeningsmetoden og en afkastprocent på 5,50-13%. 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.

## 8. Værdipapirer og kapitalandele

Beløb i DKK	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	Kapitalandele i associerede virksomheder	Andre værdipapirer og kapitalandele
Koncern:			
Kostpris pr. 01.01.16	0	1.528.543	31.243.185
Tilgang i året	0	0	2.967.350
Afgang i året	0	0	-1.187.825
Kostpris pr. 31.12.16	0	1.528.543	33.022.710
Opskrivninger pr. 01.01.16	0	511.879	0
Årets resultat fra kapitalandele	0	485.770	0
Opskrivninger pr. 31.12.16	0	997.649	0
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.16	0	0	-31.243.185
Nedskrivninger i året	0	0	1.187.825
Årets af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	0	-2.967.350
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.16	0	0	-33.022.710
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.16	0	2.526.192	0
Moterselskab:			
Kostpris pr. 01.01.16	5.007.040	0	0
Kostpris pr. 31.12.16	5.007.040	0	0
Opskrivninger pr. 01.01.16	311.590.094	0	0
Opskrivninger i året	4.032.000	0	0
Årets resultat fra kapitalandele	3.172.006	0	0
Andre reguleringer vedrørende kapitalandele	-1.779.524	0	0
Opskrivninger pr. 31.12.16	317.014.576	0	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.16	322.021.616	0	0

**8. Værdipapirer og kapitalandele** - fortsat -

Navn og hjemsted:	Ejerandel	Egenkapital DKK	Årets resultat DKK
Dattervirksomheder:			
EDC-gruppen a/s, Frederiksberg	100%	322.021.616	7.204.006
EDC-partner a/s, Frederiksberg	100%	148.104.225	8.353.846
Robinhus A/S, København	50%	1.917.772	-376.053
Associerede virksomheder:			
Boligsiden A/S, København	21%	12.188.511	2.343.769

**9. Finansielle anlægsaktiver i øvrigt**

Beløb i DKK	Deposita
Koncern:	
Kostpris pr. 01.01.16	1.342.399
Tilgang i året	79.222
Kostpris pr. 31.12.16	1.421.621
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.16	1.421.621

**10. Periodeafgrænsningsposter**

Forudbetalte omkostninger	1.548.804	375	0	0
I alt	1.548.804	375	0	0

**11. Selskabskapital**

Selskabskapitalen består af:

	Antal	Pålydende værdi DKK
Aktiekapital A	70	50.000
Aktiekapital A	1	45.000
Aktiekapital A	23	40.000
Aktiekapital A	1	38.000
Aktiekapital A	1	37.500
Aktiekapital A	2	30.400
Aktiekapital A	10	30.000
Aktiekapital A	2	27.500
Aktiekapital A	17	25.000
Aktiekapital A	1	24.400
Aktiekapital A	1	24.000
Aktiekapital A	25	20.000
Aktiekapital A	1	17.500
Aktiekapital A	1	16.600
Aktiekapital A	1	16.000
Aktiekapital A	8	15.000
Aktiekapital A	1	12.500
Aktiekapital A	1	12.000
Aktiekapital A	177	10.000
Aktiekapital A	4	7.500
Aktiekapital A	1	7.000
Aktiekapital A	1	6.000
Aktiekapital A	97	5.000
Aktiekapital A	1	4.000
Aktiekapital A	1	3.000
Aktiekapital A	2	2.500

Egne kapitalandele erhvervet af dattervirksomheder består af:

	Købs- /salgspris DKK	Antal	Pålydende værdi i alt DKK	Procent af kapital
Beholdning af egne kapitalandele pr. 01.01.16		53	1.161.500	14
Årets tilgang	2.967.350	7	90.000	1
Årets afgang	-1.187.825	-8	-41.500	-1
Beholdning af egne kapitalandele pr. 31.12.16			1.210.000	14



	Koncern		Modervirksomhed	
	31.12.16 DKK	31.12.15 t.DKK	31.12.16 DKK	31.12.15 t.DKK

**12. Udskudt skat**

Udskudt skatteaktiv pr. 01.01.16	587.664	569	0	0
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	-26.169	19	0	0

Udskudt skatteaktiv pr. 31.12.16	561.495	588	0	0
----------------------------------	---------	-----	---	---

Udskudt skat indregnes således i balancen:

Udskudt skatteaktiv	561.495	588	0	0
---------------------	---------	-----	---	---

**13. Langfristede gældsforpligtelser**

	Gæld i alt 31.12.16 DKK	Gæld i alt 31.12.15 t.DKK
--	-------------------------------	---------------------------------

Koncern:

Deposita	2.044.224	1.951.933
----------	-----------	-----------

I alt	2.044.224	1.951.933
-------	-----------	-----------

**14. Eventualforpligtelser**

Koncernen:

Koncernen har ingen eventualforpligtelser pr. 31.12.16.

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.

## 15. 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 307.970.655 er DKK 160.428.353 stillet til sikkerhed for bankengagement, og DKK 5.914.469 er stillet til sikkerhed for udlån til ejendomsmæglere.

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 5.900.094 er DKK 683.448 indestående på sikringskonti.

Modervirksomheden:

Selskabet har ikke stillet pant eller anden sikkerhed i aktiver.

	Koncern	
	2016	2015
	DKK	t.DKK

## 16. Reguleringer til pengestrømsopgørelse

Andre driftsindtægter	-177.396	0
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2.362.895	2.456
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-1.000.000	-50
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-485.770	-384
Finansielle indtægter	-11.246.025	-50.626
Finansielle omkostninger	17.442.983	790
Skat af årets resultat	-122.061	14.531
I alt	6.774.626	-33.283

## 17. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

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

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har ændret regnskabspraksis på følgende områder:

Selskabet har implementeret ændringerne til årsregnskabsloven, jf. lov nr. 738 om ændring af årsregnskabsloven m.v. af 1. juni 2015. Dette omfatter nye og ændrede oplysnings- og præsentationskrav samt ændringer i indregnings-, målings- og klassifikationsbestemmelser. Ændringer til bestemmelserne for indregning og måling samt klassifikation er følgende:

#### *Klassifikation af minoritetsinteresser i koncernregnskabet*

Minoritetsinteresser er hidtil klassificeret som en særskilt post mellem egenkapitalen og forpligtelser, og minoritetsinteressernes forholdsmæssige andel af dattervirksomhedernes resultater er hidtil klassificeret som en omkostning i resultatopgørelsen. Minoritetsinteresser klassificeres fremover i koncernregnskabet som en del af koncernens egenkapital. Årets resultat fordeles forholdsmæssigt mellem minoritetsinteresserne og modervirksomhedens ejere via resultatdisponeringen. Sammenligningstallene er ændret i overensstemmelse med den nye praksis. Den ændrede regnskabspraksis indebærer ingen påvirkning på årets resultat for 2016 Pr. 31.12.16 forøges egenkapitalen med t.DKK 959. Ændringen har ingen påvirkning på balancesummen pr. 31.12.16.

### 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.

**17. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -****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.

**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.

**17. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**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.

**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".

**17. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -****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.

**Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder 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.

**17. 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.

**17. 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 dattervirksomheder 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.



**17. 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**

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

**17. 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.

**17. 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 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.