

EDC-holding a/s

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

Årsrapport for 2019

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 01.04.20

Jan Børjesson
Dirigent

Koncernoplysninger m.v.	3
Koncernoversigt	4
Ledelsespåtegning	5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	6 - 8
Ledelsesberetning	9 - 14
Resultatopgørelse	15
Balance	16 - 17
Egenkapitalopgørelse	18
Koncernens pengestrømsopgørelse	19
Noter	20 - 38

Selskabet

EDC-holding a/s
Mynstersvej 5
1827 Frederiksberg C
Telefon: 33 26 77 77
Telefax: 33 26 77 22
Hjemsted: Frederiksberg
CVR-nr.: 11 17 20 40
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

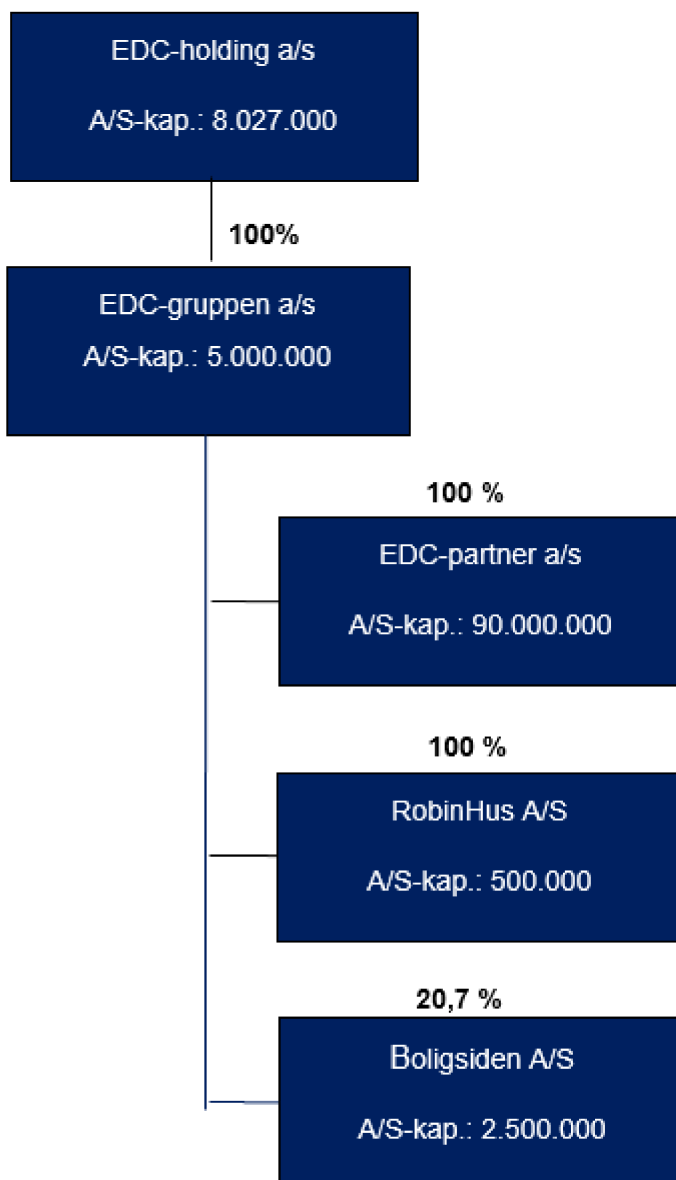
Adm. Direktør Martin Wiesener

Bestyrelse

Poul Erik Bech, formand
Jan Brusgaard
Kenneth Kjær Nielsen
Michael Mørk
Niels Erik Folmann
Gitte Lund Ellebæk
Bendt Bjarne Jensen

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19 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. 31.12.19 og resultatet af koncernens og modervirksomhedens aktiviteter samt af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 27. februar 2020

Direktionen

Martin Wiesener
Adm. Direktør

Bestyrelsen

Poul Erik Bech
Formand

Jan Brusgaard

Kenneth Kjær Nielsen

Michael Mørk

Niels Erik Folmann

Gitte Lund Ellebæk

Bendt Bjarne Jensen

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

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for EDC-holding a/s for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19, 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. 31.12.19 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt pengestrømme for koncernen for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19 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 27. februar 2020

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	2019	2018	2017	2016	2015
<i>Resultat</i>					
Nettoomsætning	212.759	217.767	204.241	194.566	187.138
Indeks	114	116	109	104	100
Resultat af primær drift	-5.399	3.177	14.501	9.360	8.039
Indeks	-67	40	180	116	100
Finansielle poster i alt	28.046	15.684	76.154	-5.711	50.220
Indeks	56	31	152	-11	100
Resultat før skat	22.635	18.331	90.429	2.880	58.215
Indeks	39	31	155	5	100
Årets resultat	17.063	14.143	72.763	3.002	43.684
Indeks	39	32	167	7	100
<i>Balance</i>					
Samlede aktiver	449.728	490.757	477.438	429.168	417.536
Indeks	108	118	114	103	100
Investeringer i materielle anlægsaktiver	398	5.198	965	2.962	55
Indeks	724	9.451	1.755	5.385	100
Egenkapital	342.397	415.760	400.495	332.721	327.466
Indeks	105	127	122	102	100

Nøgletal

	2019	2018	2017	2016	2015
<i>Rentabilitet</i>					
Egenkapitalens forrentning	5%	3%	20%	1%	14%
Afkast af investeret kapital	-7%	3%	16%	12%	14%
Overskudsgrad	-3%	1%	7%	4%	4%

Soliditet

Egenkapitalandel	76%	85%	84%	78%	78%
------------------	-----	-----	-----	-----	-----

Øvrige

Antal medarbejdere (gns.)	79	77	72	72	66
Antal EDC-butikker	235	235	235	230	230
Antal Feriepartnerbutikker	26	27	26	25	25

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 2019 fastholdt sin position som den største og mest sælgende ejendomsmæglerkæde i Danmark. De ca. 235 EDC-butikker gennemførte ca. 17.300 bolighandler og 1.200 handler med erhvervsejendomme svarende til en markedsandel på knap 22 pct. En stor del af aktiviteterne foregår på edc.dk, der for 10. år i træk er branchens mest besøgte side, med op mod 5,5 mio. besøgende om måneden.

Ud over de mange boligbutikker har EDC 23 butikker, som har specialiseret sig i formidling af erhvervsejendomme samt 26 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. I 2019 har EDC udvidet kundeservicen ved at etablere et kundecenter med åbent alle ugens dage fra 8 – 22. Det betyder, at alle henvendelser pr. telefon og chat besvares af egne medarbejdere i 14 af døgnets 24 timer, alle ugens 7 dage.

I 2019 har EDC desuden overtaget såvel kildekode til mæglersystemet Domidont samt centrale medarbejdere fra virksomheden Plass Data i forbindelse med at Plass Data gik konkurs. Alle EDC-butikker anvender Domidont som mæglersystem, og det var derfor vigtigt at drift og udvikling heraf kunne fortsætte, uanset konkursen hos Plass Data.

Det hidtidige 50 pct. ejerskab af mæglerkæden RobinHus blev i 2019 konverteret til 100 pct. ejerskab, idet EDC valgte at købe de øvrige ejere og stiftere af kæden ud. RobinHus fortsætter som selvstændigt brand.

EDC's kædekontor har i 2019 fået ny ledelse, idet Martin Wiesener er tiltrådt som ny CEO, efter at den hidtidige direktion bestående af Carsten Rysgaard og Brian Rosenberg begge valgte en ny karrierevej uden for mæglerbranchen.

Marked

Det sidste år i 10'erne sluttede mere end pænt af på boligmarkedet. 2019 blev nemlig året med det

bedste salg i tiåret og det næstbedste år i det hele taget, kun overgået af boligboblen i 2005, og dermed længe inden finanskrisen lukkede al luft ud af enhver boble. Således blev 2019 det tredje år i træk, hvor boligsalget i hele landet er på et stabilt, højt niveau, men dog højest øst for Storebælt, hvor salget i 2019 ligger på knap 50 pct. over niveauet ved tiårets begyndelse. I resten af landet er fremgangen omkring 30 pct.

I forhold til et "normalår", defineret som gennemsnittet af de seneste 10 års handler, ender 2019 med et salg 30 pct. bedre end normalåret.

EDC's feriehusudlejningsaktivitet i regi af Feriepartner Danmark konstaterede endnu engang fremgang, idet man i 2019 kunne udleje 9 pct. flere uger end i 2018. Markedet som helhed havde en fremgang på 6 pct. og Feriepartner vandt således markedsandele igen i 2019. 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.

Koncernen har i gennemsnit beskæftiget 79 fuldtidsansatte.

Koncernens samlede resultatopgørelse for 2019 udviser et resultat på kr. 17.063.028. Koncernens balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på kr. 342.396.521.

Forventet udvikling

I 2020 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 2020.

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 649 registrerede ejendomsmæglere, hvilket er 105 flere end næststørste konkurrent.

Herudover beskæftiger kæden ca. 850 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.

Egne kapitalandele

Egne kapitalandele består af:

	Købs- /salgspris DKK	Antal	Pålydende værdi i alt DKK	Procent af kapital
Beholdning af egne kapitalandele pr. 01.01.19		32	817.100	10%
Årets tilgang	2.580.000	4	60.000	1%
Årets afgang	-5.335.530	-16	-123.000	-2%
Beholdning af egne kapitalandele pr. 31.12.19		20	754.100	9%

Note	Koncern		Modervirksomhed	
	2019 DKK	2018 t.DKK	2019 DKK	2018 t.DKK
Nettoomsætning	212.758.529	217.767	0	0
Andre driftsindtægter	0	450	0	0
Andre eksterne omkostninger	-159.632.895	-158.939	-42.678	-41
1 Personaleomkostninger	-55.786.594	-52.791	0	0
2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-2.363.260	-2.085	0	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-375.000	-1.225	0	0
Resultat af primær drift	-5.399.220	3.177	-42.678	-41
Andre driftsomkostninger	-12.092	-530	0	0
Resultat før finansielle poster	-5.411.312	2.647	-42.678	-41
3 Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	17.084.545	14.625
4 Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	221.600	-40	0	0
5 Andre finansielle indtægter	28.868.206	37.506	249.154	0
6 Andre finansielle omkostninger	-1.043.423	-21.782	-224.740	-145
Resultat før skat	22.635.071	18.331	17.066.281	14.439
7 Skat af årets resultat	-5.572.043	-4.188	-3.253	41
Årets resultat	17.063.028	14.143	17.063.028	14.480

Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	0	17.084.545	14.625
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	100.000	0	100.000
Minoritetsinteresser	0	-337	0	0
Overført resultat	17.063.028	-85.520	-21.517	-100.145
I alt	17.063.028	14.143	17.063.028	14.480

AKTIVER		Koncern		Modervirksomhed	
		31.12.19 DKK	31.12.18 t.DKK	31.12.19 DKK	31.12.18 t.DKK
Note					
	Grunde og bygninger	37.330.840	35.428	0	0
	Investeringsejendomme	15.250.000	15.625	0	0
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	2.994.328	5.053	0	0
10	Materielle anlægsaktiver i alt	55.575.168	56.106	0	0
11	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	334.487.613	407.149
11	Kapitalandele i associerede virksomheder	2.732.502	2.511	0	0
12	Deposita	1.052.074	1.060	0	0
	Finansielle anlægsaktiver i alt	3.784.576	3.571	334.487.613	407.149
	Anlægsaktiver i alt	59.359.744	59.677	334.487.613	407.149
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	28.335.421	29.762	0	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	29.632.842	1.893
15	Udskudt skatteaktiv	80.686	371	0	0
	Tilgodehavende selskabsskat	0	3.581	3.498.749	6.077
	Andre tilgodehavender	45.847.132	36.621	0	0
13	Periodeafgrænsningsposter	1.909.684	1.458	0	0
	Tilgodehavender i alt	76.172.923	71.793	33.131.591	7.970
	Andre værdipapirer og kapitalandele	158.770.742	142.232	0	0
	Værdipapirer og kapitalandele i alt	158.770.742	142.232	0	0
	Likvide beholdninger	155.424.955	217.055	4.405	0
	Omsætningsaktiver i alt	390.368.620	431.080	33.135.996	7.970
	Aktiver i alt	449.728.364	490.757	367.623.609	415.119

		Koncern		Modervirksomhed	
		31.12.19 DKK	31.12.18 t.DKK	31.12.19 DKK	31.12.18 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	329.480.573	302.142
	Overført resultat	334.369.521	307.052	4.888.948	4.910
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	100.000	0	100.000
	Egenkapital tilhørende moderselskabets kapitalejere	342.396.521	415.079	342.396.521	415.079
	Minoritetsinteresser	0	681	0	0
	Egenkapital i alt	342.396.521	415.760	342.396.521	415.079
16	Deposita	1.421.604	1.589	0	0
16	Anden gæld	1.729.874	0	0	0
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.151.478	1.589	0	0
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	53.325.363	43.050	0	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	13.902.948	19.520	0	0
	Selskabsskat	934.343	0	0	0
	Anden gæld	36.017.711	10.838	25.227.088	40
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	104.180.365	73.408	25.227.088	40
	Gældsforpligtelser i alt	107.331.843	74.997	25.227.088	40
	Passiver i alt	449.728.364	490.757	367.623.609	415.119
17	Eventualforpligtelser				
18	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for nettoop- skrivning 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 01.01.18 - 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
Egenkapitalopgørelse for 01.01.19 - 31.12.19							
Saldo pr. 01.01.19	8.027.000	0	307.052.329	100.000.000	415.079.329	681.061	415.760.390
Opskrivninger i året	0	0	2.032.000	0	2.032.000	0	2.032.000
Betalt udbytte	0	0	0	-100.000.000	-100.000.000	0	-100.000.000
Køb af minoritetsandele	0	0	0	0	0	-681.061	-681.061
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	8.222.164	0	8.222.164	0	8.222.164
Forslag til resultatdisponering	0	0	17.063.028	0	17.063.028	0	17.063.028
Saldo pr. 31.12.19	8.027.000	0	334.369.521	0	342.396.521	0	342.396.521
Modervirksomhed:							
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
Egenkapitalopgørelse for 01.01.19 - 31.12.19							
Saldo pr. 01.01.19	8.027.000	302.141.864	4.910.465	100.000.000	415.079.329	0	415.079.329
Betalt udbytte	0	0	0	-100.000.000	-100.000.000	0	-100.000.000
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	10.254.164	0	0	10.254.164	0	10.254.164
Forslag til resultatdisponering	0	17.084.545	-21.517	0	17.063.028	0	17.063.028
Saldo pr. 31.12.19	8.027.000	329.480.573	4.888.948	0	342.396.521	0	342.396.521

Koncernens pengestrømsopgørelse

Note	2019 DKK	2018 t.DKK
Årets resultat	17.063.028	14.143
19 Reguleringer	-19.723.988	-8.544
Forskydning i driftskapital		
Tilgodehavender	-8.251.025	-5.470
Leverandører af varer og tjenesteydelser	-5.747.442	7.868
Andre driftsafledte gældsforpligtelser	37.314.981	6.546
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	20.655.554	14.543
Modtagne renteindtægter og lignende indtægter	5.567.310	7.545
Betalte renteomkostninger og lignende omkostninger	-815.825	2.585
Betalt selskabsskat	-765.834	-6.572
Pengestrømme fra driften	24.641.205	18.101
Salg af immaterielle anlægsaktiver	0	350
Køb af materielle anlægsaktiver	-397.773	-5.198
Salg af materielle anlægsaktiver	210.000	1.104
Køb af finansielle anlægsaktiver	19.134	-8
Salg af finansielle anlægsaktiver	-177.962	-86
Salg af værdipapirer	6.534.350	211.264
Køb af værdipapirer	-5.331.067	0
Pengestrømme fra investeringer	856.682	207.426
Køb af egne kapitalandele	-2.580.000	-1.589
Salg af egne kapitalandele	5.335.350	2.890
Betalt udbytte	-89.883.180	0
Pengestrømme fra finansiering	-87.127.830	1.301
Årets samlede pengestrømme	-61.629.943	226.828
Likvide beholdninger ved årets begyndelse	217.054.898	6.302
Kortfristede gældsforpligtelser til kreditinstitutter ved årets begyndelse	0	-16.075
Likvide beholdninger ved årets slutning	155.424.955	217.055
Likvide beholdninger ved årets slutning specificeres således:		
Likvide beholdninger	155.424.955	217.055
I alt	155.424.955	217.055

	Koncern		Modervirksomhed	
	2019 DKK	2018 t.DKK	2019 DKK	2018 t.DKK

1. Personaleomkostninger

Lønninger	52.849.908	49.716	0	0
Pensioner	996.706	932	0	0
Andre personaleomkostninger	1.939.980	2.143	0	0
I alt	55.786.594	52.791	0	0

Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	79	77	0	0
--	----	----	---	---

Vederlag til ledelsen:

Vederlag til direktion og bestyrelse	2.950.069	2.806	0	0
--------------------------------------	-----------	-------	---	---

2. Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Afskrivninger på immaterielle anlægsaktiver	0	27	0	0
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	2.363.260	2.058	0	0
I alt	2.363.260	2.085	0	0

3. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	17.084.545	14.625
I alt	0	0	17.084.545	14.625

	Koncern		Modervirksomhed	
	2019 DKK	2018 t.DKK	2019 DKK	2018 t.DKK

4. Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Resultatandele fra associerede virksomheder	221.600	-40	0	0
I alt	221.600	-40	0	0

5. Finansielle indtægter

Renter, tilknyttede virksomheder	0	0	249.154	0
Renteindtægter i øvrigt	1.653.923	1.994	0	0
Øvrige finansielle indtægter	27.214.283	35.512	0	0
Øvrige finansielle indtægter	28.868.206	37.506	0	0
I alt	28.868.206	37.506	249.154	0

6. Finansielle omkostninger

Renter, tilknyttede virksomheder	0	0	0	145
Renteomkostninger i øvrigt	435.986	99	224.740	0
Øvrige finansielle omkostninger	607.437	21.683	0	0
Øvrige finansielle omkostninger i alt	1.043.423	21.782	224.740	0
I alt	1.043.423	21.782	224.740	145

	Koncern		Modervirksomhed	
	2019 DKK	2018 t.DKK	2019 DKK	2018 t.DKK

7. Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	5.281.409	4.254	3.253	-41
Årets regulering af udskudt skat	541.625	-122	0	0
Regulering af skat fra tidligere år	-250.991	56	0	0
I alt	5.572.043	4.188	3.253	-41

8. Resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	0	17.084.545	14.625
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	100.000	0	100.000
Minoritetsinteresser	0	-337	0	0
Overført resultat	17.063.028	-85.520	-21.517	-100.145
I alt	17.063.028	14.143	17.063.028	14.480

9. Immaterielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Goodwill
Koncern:	
Kostpris pr. 01.01.19	12.733.237
Kostpris pr. 31.12.19	12.733.237
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.19	-12.733.237
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.19	-12.733.237
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.19	0

10. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Grunde og bygninger	Investeringsejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Koncern:			
Kostpris pr. 01.01.19	22.414.053	18.663.657	21.658.010
Tilgang i året	0	0	397.773
Afgang i året	0	0	-403.000
Kostpris pr. 31.12.19	22.414.053	18.663.657	21.652.783
Opskrivninger pr. 01.01.19	13.902.116	0	0
Opskrivninger i året	2.032.000	0	0
Opskrivninger pr. 31.12.19	15.934.116	0	0
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.19	-888.490	0	-16.604.942
Afskrivninger i året	-128.839	0	-2.234.421
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhængede aktiver	0	0	180.908
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.19	-1.017.329	0	-18.658.455
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.19	0	-3.038.657	0
Dagsværdireguleringer i året	0	-375.000	0
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.19	0	-3.413.657	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.19	37.330.840	15.250.000	2.994.328
Regnskabsmæssig værdi i balancen, såfremt opskrivning til dagsværdi ikke havde været foretaget pr. 31.12.19	21.396.724	0	0

Selskabet anvender ekspertvurdering til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien sker på grundlag af normalindtjeningsmetoden og et afkastkrav på 5,5-9 %. Afkastkravet 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 90 % af ejendommens samlede arealer.

11. Værdipapirer og kapitalandele

Beløb i DKK	Kapitalandele i tilknyttede virk- somheder	Kapitalandele i associerede virk- somheder	Andre værdipapi- rer og kapitalan- dele
Koncern:			
Kostpris pr. 01.01.19	0	1.528.543	25.324.992
Tilgang i året	0	0	2.580.000
Afgang i året	0	0	-3.894.900
Kostpris pr. 31.12.19	0	1.528.543	24.010.092
Opskrivninger pr. 01.01.19	0	982.359	0
Årets resultat fra kapitalandele	0	221.600	0
Opskrivninger pr. 31.12.19	0	1.203.959	0
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.19	0	0	-25.324.992
Nedskrivninger i året	0	0	-2.580.000
Årets af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	0	3.894.900
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.19	0	0	-24.010.092
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.19	0	2.732.502	0
Modervirksomhed:			
Kostpris pr. 01.01.19	5.007.040	0	0
Kostpris pr. 31.12.19	5.007.040	0	0
Opskrivninger pr. 01.01.19	402.141.866	0	0
Opskrivninger i året	2.032.000	0	0
Årets resultat fra kapitalandele	17.084.545	0	0
Udbytte relateret til kapitalandele	-100.000.000	0	0
Andre reguleringer vedrørende kapitalandele	8.222.162	0	0
Opskrivninger pr. 31.12.19	329.480.573	0	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.19	334.487.613	0	0

11. Værdipapirer og kapitalandele - fortsat -

Navn og hjemsted:	Ejerandel	Egenkapital DKK	Årets resultat DKK
Dattervirksomheder:			
EDC-gruppen a/s, Frederiksberg	100%	334.487.615	19.116.545
EDC-partner a/s, Frederiksberg	100%	102.885.918	4.796.405
Robinhus A/S, København	100%	-427.019	-1.789.139
Associerede virksomheder:			
Boligsiden A/S, København	20,7%	13.175.671	1.223.710

12. Finansielle anlægsaktiver i øvrigt

Beløb i DKK	Deposita
Koncern:	
Kostpris pr. 01.01.19	1.060.624
Tilgang i året	169.969
Afgang i året	-178.519
Kostpris pr. 31.12.19	1.052.074

	Koncern		Modervirksomhed	
	31.12.19 DKK	31.12.18 t.DKK	31.12.19 DKK	31.12.18 t.DKK

13. Periodeafgrænsningsposter

Forudbetalte omkostninger	1.909.684	1.458	0	0
I alt	1.909.684	1.458	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. 01.01.19		32	817.100	10%
Årets tilgang	2.580.000	4	60.000	1%
Årets afgang	-5.335.350	-16	-123.000	-2%
Beholdning af egne kapitalandele pr. 31.12.19		20	754.100	9%

	Koncern		Modervirksomhed	
	31.12.19 DKK	31.12.18 t.DKK	31.12.19 DKK	31.12.18 t.DKK

15. Udskudt skat

Udskudt skatteaktiv pr. 01.01.19	371.300	249	0	0
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	-290.614	122	0	0
Udskudt skatteaktiv pr. 31.12.19	80.686	371	0	0

Udskudt skat indregnes således i balancen:

Udskudt skatteaktiv	80.686	371	0	0
I alt	80.686	371	0	0

Udskudt skat fordeler sig således:

Materielle anlægsaktiver	-245.581	177	0	0
Gældsforpligtelser	326.267	194	0	0
I alt	80.686	371	0	0

16. Langfristede gældsforpligtelser

	Restgæld efter 5 år DKK	Gæld i alt 31.12.19 DKK	Gæld i alt 31.12.18 t.DKK
Koncern:			
Deposita	1.421.604	1.421.604	1.589
Anden gæld	0	1.729.874	0
I alt	1.421.604	3.151.478	1.589

17. Eventualforpligtelser

Koncernen har ingen eventualforpligtelser pr. 31.12.19.

Modervirksomhed:

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

Koncern:

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

Af værdipapirer og kapitalandele på i alt DKK 158.770.742 er DKK 124.594.553 stillet til sikkerhed for bankengagement.

Af likvide beholdninger på DKK 155.424.955 er DKK 3.023.231 indestående på sikringskonti.

Modervirksomhed:

Selskabet har ikke stillet pant eller anden sikkerhed i aktiver.

	Koncern	
	2019 DKK	2018 t.DKK
19. Reguleringer til pengestrømsopgørelse		
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2.363.260	2.085
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	375.000	1.225
Gevinst ved salg af anlægsaktiver	12.092	-358
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-221.600	40
Finansielle indtægter	-28.868.206	-37.506
Finansielle omkostninger	1.043.423	21.782
Skat af årets resultat	5.572.043	4.188
I alt	-19.723.988	-8.544

20. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

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

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Generelt om indregning og måling

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

I balancen indregnes aktiver, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt. Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

KONCERNREGNSKAB

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

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

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

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

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

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

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 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.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder omfatter ligeledes gevinster og tab ved salg af kapitalandele.

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 salgsmomkostninger 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.

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 værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

20. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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

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.