

EDC-holding a/s

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

Årsrapport for 2020

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 18.03.21

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

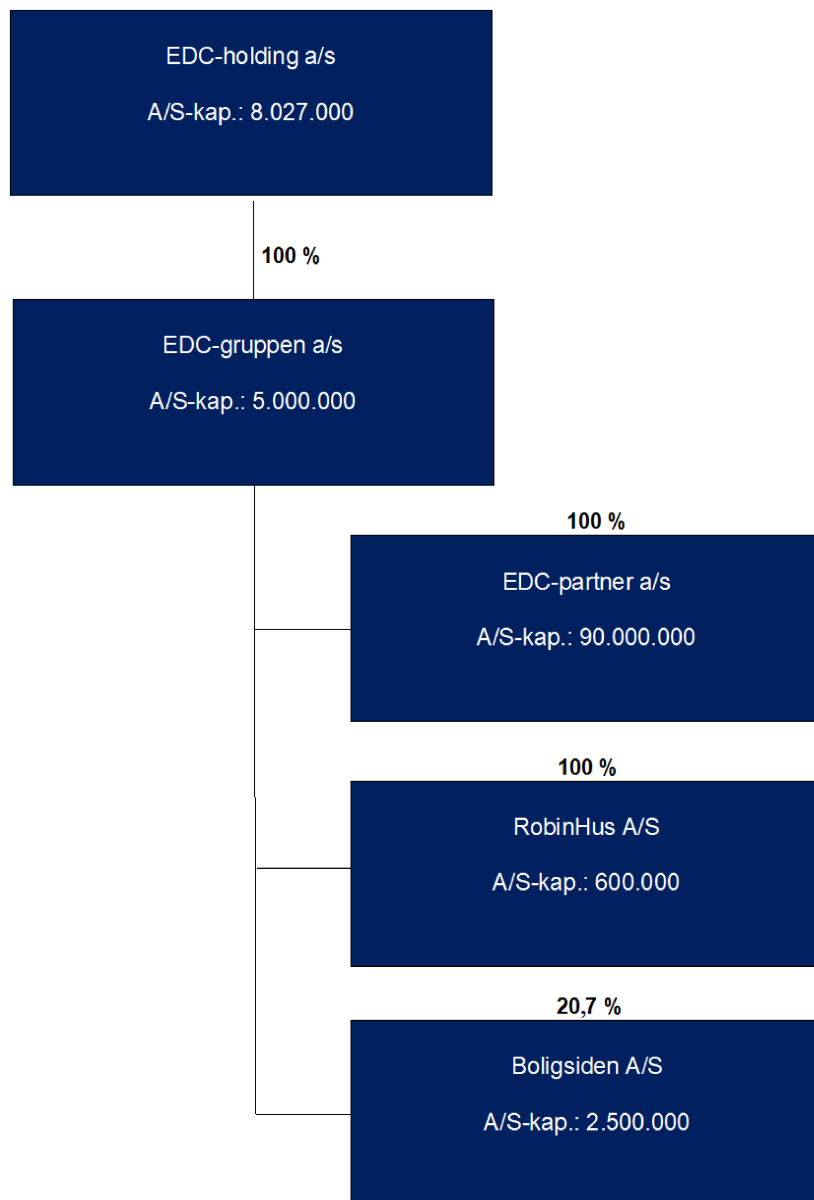
Adm. Direktør Martin Wiesener

Bestyrelse

Poul Erik Bech
Jan Brusgaard
Kenneth Kjær Nielsen
Michael Mørk
Niels Erik Folmann
Gitte Lund Ellebæk
Villy Dyhr

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20 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. 31.12.20 og resultatet af koncernens og modervirksomhedens aktiviteter samt af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 25. februar 2021

Direktionen

Martin Wiesener
Adm. Direktør

Bestyrelsen

Poul Erik Bech
Formand

Jan Brusgaard

Kenneth Kjær Nielsen

Michael Mørk

Niels Erik Folmann

Gitte Lund Ellebæk

Villy Dyhr

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

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for EDC-holding a/s for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20, 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. 31.12.20 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt pengestrømme for koncernen for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20 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 25. februar 2021

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	2020	2019	2018	2017	2016
<i>Resultat</i>					
Nettoomsætning	195.199	212.759	217.767	204.241	194.566
Indeks	100	109	112	105	100
Resultat af primær drift	-3.164	-5.399	3.177	14.501	9.360
Indeks	-34	-58	34	155	100
Finansielle poster i alt	16.959	28.046	15.684	76.154	-5.711
Indeks	-297	-491	-275	-1.333	100
Resultat før skat	13.796	22.635	18.331	90.429	2.880
Indeks	479	786	636	3.140	100
Årets resultat	10.781	17.063	14.143	72.763	3.002
Indeks	359	568	471	2.424	100
<i>Balance</i>					
Samlede aktiver	456.812	449.729	490.757	477.438	429.168
Indeks	106	105	114	111	100
Investeringer i materielle anlægsaktiver	539	398	5.198	965	2.962
Indeks	18	13	175	33	100
Egenkapital	352.506	342.397	415.760	400.495	332.721
Indeks	106	103	125	120	100

Nøgletal

	2020	2019	2018	2017	2016
<i>Rentabilitet</i>					
Egenkapitalens forrentning	3%	5%	3%	20%	1%
Afkast af investeret kapital	-3%	-7%	3%	16%	12%
Overskudsgrad	-2%	-3%	1%	7%	4%

Soliditet

Egenkapitalandel	77%	76%	85%	84%	78%
------------------	-----	-----	-----	-----	-----

Øvrige

Antal medarbejdere (gns.)	88	79	77	72	72
Antal EDC-butikker	235	235	235	235	230
Antal Feriepartnerbutikker	27	26	27	26	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 2020 fastholdt sin position som den største og mest sælgende ejendomsmæglerkæde i Danmark. De ca. 235 EDC-butikker gennemførte ca. 21.200 bolighandler og 1.250 handler med erhvervsejendomme svarende til en markedsandel på knap 21 pct. En stor del af aktiviteterne foregår på edc.dk, der for 12. år i træk er branchens mest besøgte side, med op mod 5,5 mio. besøgende om måneden.

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

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

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

Marked

Vi kan se tilbage på et år, der på alle plan har været helt usædvanligt. Store dele af landet og mange erhverv har i perioder været helt lukket ned – og samtidig konstaterer vi i mæglerbranchen, at vi har haft det bedste salg nogensinde. Vi passerede salgstallene for 2005, som ellers var vores rekordår med 8 pct. og vi solgte mere end dobbelt så mange ejendomme, som vi gjorde i årene umiddelbart efter finanskrisen.

I forhold til et "normalår", defineret som gennemsnittet af de seneste 10 års handler, ender 2020 med et salg 43 pct. bedre end normalåret og det endda på trods af en nedgang i salget i marts og april, altså umiddelbart efter den første nedlukning af landet.

Det var i begyndelsen især salg af sommerhuse der trak tallene op, men senere har den overraskende udvikling bredt sig til alle ejendomstyper.

For Feriepartners vedkommende ramte coronakrisen hårdere, især pga. grænselukningen i foråret. Ikke desto mindre lykkedes det at slippe igennem året med en ganske beskedne nedgang i udlejningen, i væsentlighed grundet flere danske bookinger i sommeren.

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 faldende nettoomsætning afspejler til dels at EDC-Gruppen ved corona-epidemiens indtog i Danmark besluttede at suspendere en del af ejendomsmæglerbutikkernes sædvanlige opkrævninger, for at støtte dem under en forventet økonomisk nedgang under coronakrisen. Dette har medført en manglende omsætning på i alt ca. 10 mio. kr.

Koncernens driftsresultat afspejler derudover, at der fortsat investeres i digitaliseringsløsninger, som stilles til rådighed for ejendomsmæglerbutikker og feriehusbureauer.

De finansielle poster bidrager positivt til koncernens resultat, hvilket primært er et resultat af de stigende kurser på koncernens beholdning af aktier.

Koncernen har i gennemsnit beskæftiget 88 fuldtidsansatte.

Koncernens samlede resultatopgørelse for 2020 udviser et resultat på kr. 10.780.674. Koncernens balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på kr. 352.505.695.

Forventet udvikling

I 2021 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 samt planlagte markedsføringsinitiativer forventes et negativt resultat af den primære drift i det kommende år.

Vi forventer uændret antal deltagere i EDC-samarbejdet i 2021.

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 ca. 650 registrerede ejendomsmæglere og ca. 850 øvrige medarbejdere som sagsbehandlere, sælgere, jurister, økonomer samt IT- og administrative medarbejdere.

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. 01.01.20		20	754.100	9%
Årets tilgang	3.043.500	3	70.000	1%
Årets afgang	0	0	0	0%
Beholdning af egne kapitalandele pr. 31.12.20		23	824.100	10%

Note	Koncern		Modervirksomhed	
	2020 DKK	2019 t.DKK	2020 DKK	2019 t.DKK
Nettoomsætning	195.198.664	212.759	0	0
Andre driftsindtægter	3.103.652	0	0	0
Andre eksterne omkostninger	-140.031.424	-159.634	-48.300	-43
1 Personaleomkostninger	-59.562.616	-55.786	0	0
2 Af- og nedskrivninger af materielle anlægs- aktiver	-1.847.114	-2.363	0	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-25.000	-375	0	0
Resultat af primær drift	-3.163.838	-5.399	-48.300	-43
Andre driftsomkostninger	0	-12	0	0
Resultat før finansielle poster	-3.163.838	-5.411	-48.300	-43
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	10.789.673	17.085
3 Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	259.397	222	0	0
4 Andre finansielle indtægter	17.640.198	28.868	36.773	249
5 Andre finansielle omkostninger	-940.218	-1.044	-10	-225
Resultat før skat	13.795.539	22.635	10.778.136	17.066
6 Skat af årets resultat	-3.014.865	-5.572	2.538	-3
Årets resultat	10.780.674	17.063	10.780.674	17.063

Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi metode	0	0	10.789.673	17.085
Overført resultat	10.780.674	17.063	-8.999	-22
I alt	10.780.674	17.063	10.780.674	17.063

AKTIVER		Koncern		Modervirksomhed	
		31.12.20 DKK	31.12.19 t.DKK	31.12.20 DKK	31.12.19 t.DKK
Note					
	Grunde og bygninger	40.234.010	37.331	0	0
	Investeringsejendomme	13.775.000	15.250	0	0
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	1.489.258	2.994	0	0
9	Materielle anlægsaktiver i alt	55.498.268	55.575	0	0
10	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	344.605.788	334.488
10	Kapitalandele i associerede virksomheder	4.597.927	2.733	0	0
11	Deposita	1.055.941	1.052	0	0
	Finansielle anlægsaktiver i alt	5.653.868	3.785	344.605.788	334.488
	Anlægsaktiver i alt	61.152.136	59.360	344.605.788	334.488
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	23.459.614	28.335	0	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	2.840.025	29.633
	Udskudt skatteaktiv	0	81	0	0
	Tilgodehavende selskabsskat	2.405.126	0	5.208.597	3.499
	Andre tilgodehavender	67.324.408	45.847	0	0
12	Periodeafgrænsningsposter	4.012.408	1.910	0	0
	Tilgodehavender i alt	97.201.556	76.173	8.048.622	33.132
	Andre værdipapirer og kapitalandele	177.803.155	158.771	0	0
	Værdipapirer og kapitalandele i alt	177.803.155	158.771	0	0
	Likvide beholdninger	120.655.324	155.425	595	4
	Omsætningsaktiver i alt	395.660.035	390.369	8.049.217	33.136
	Aktiver i alt	456.812.171	449.729	352.655.005	367.624

PASSIVER		Koncern		Modervirksomhed	
		31.12.20 DKK	31.12.19 t.DKK	31.12.20 DKK	31.12.19 t.DKK
Note					
13	Selskabskapital	8.027.000	8.027	8.027.000	8.027
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	0	339.598.746	329.481
	Overført resultat	344.478.695	334.370	4.879.949	4.889
	Egenkapital i alt	352.505.695	342.397	352.505.695	342.397
14	Hensættelser til udskudt skat	267.993	0	0	0
	Hensatte forpligtelser i alt	267.993	0	0	0
15	Deposita	1.219.740	1.422	0	0
15	Anden gæld	5.019.479	1.730	0	0
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	6.239.219	3.152	0	0
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	66.995.831	53.325	0	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	17.558.550	13.902	0	0
	Selskabsskat	0	934	0	0
	Anden gæld	13.244.883	36.019	149.310	25.227
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	97.799.264	104.180	149.310	25.227
	Gældsforpligtelser i alt	104.038.483	107.332	149.310	25.227
	Passiver i alt	456.812.171	449.729	352.655.005	367.624

- 16 Oplysninger om dagsværdi
 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 01.01.19 - 31.12.19							
Saldo pr. 01.01.19	8.027.000	0	307.052.329	100.000.000	415.079.329	681.016	415.760.345
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	-681.016	-681.016
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
Egenkapitalopgørelse for 01.01.20 - 31.12.20							
Saldo pr. 01.01.20	8.027.000	0	334.369.521	0	342.396.521	0	342.396.521
Opskrivninger i året	0	0	2.372.000	0	2.372.000	0	2.372.000
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	-3.043.500	0	-3.043.500	0	-3.043.500
Forslag til resultatdisponering	0	0	10.780.674	0	10.780.674	0	10.780.674
Saldo pr. 31.12.20	8.027.000	0	344.478.695	0	352.505.695	0	352.505.695
Modervirksomhed:							
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
Egenkapitalopgørelse for 01.01.20 - 31.12.20							
Saldo pr. 01.01.20	8.027.000	329.480.573	4.888.948	0	342.396.521	0	342.396.521
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	-671.500	0	0	-671.500	0	-671.500
Forslag til resultatdisponering	0	10.789.673	-8.999	0	10.780.674	0	10.780.674
Saldo pr. 31.12.20	8.027.000	339.598.746	4.879.949	0	352.505.695	0	352.505.695

Koncernens pengestrømsopgørelse

Note	Koncern	
	2020 DKK	2019 t.DKK
Årets resultat	10.780.674	17.063
19 Reguleringer	-12.156.050	-19.724
Forskydning i driftskapital		
Tilgodehavender	-18.704.192	-8.251
Leverandører af varer og tjenesteydelser	3.655.602	-5.747
Andre driftsafledte gældsforpligtelser	-5.812.756	37.315
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	-22.236.722	20.656
Modtagne renteindtægter og lignende indtægter	3.769.403	5.567
Betalte renteomkostninger og lignende omkostninger	-940.218	-816
Betalt selskabsskat	-6.665.655	-766
Pengestrømme fra driften	-26.073.192	24.641
Køb af materielle anlægsaktiver	-538.676	-398
Salg af materielle anlægsaktiver	1.859.114	210
Køb af finansielle anlægsaktiver	-3.867	19
Salg af finansielle anlægsaktiver	-201.864	-178
Kapitaludvidelse i associeret virksomhed	-1.606.028	0
Salg af værdipapirer	5.000.000	6.534
Køb af værdipapirer	-10.161.618	-5.330
Pengestrømme fra investeringer	-5.652.939	857
Køb af egne kapitalandele	-3.043.500	-2.580
Salg af egne kapitalandele	0	5.335
Betalt udbytte	0	-89.883
Pengestrømme fra finansiering	-3.043.500	-87.128
Årets samlede pengestrømme	-34.769.631	-61.630
Likvide beholdninger ved årets begyndelse	155.424.955	217.055
Likvide beholdninger ved årets slutning	120.655.324	155.425
Likvide beholdninger ved årets slutning specificeres således:		
Likvide beholdninger	120.655.324	155.425
I alt	120.655.324	155.425

	Koncern		Modervirksomhed	
	2020 DKK	2019 t.DKK	2020 DKK	2019 t.DKK
1. Personaleomkostninger				
Lønninger	56.619.334	52.850	0	0
Pensioner	465.344	457	0	0
Andre omkostninger til social sikring	243.789	539	0	0
Andre personaleomkostninger	2.234.149	1.940	0	0
I alt	59.562.616	55.786	0	0
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	88	79	0	0
Vederlag til ledelsen:				
Vederlag til direktion og bestyrelse	2.780.031	2.949	0	0
2. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver				
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	1.847.114	2.363	0	0
I alt	1.847.114	2.363	0	0
3. Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder				
Resultatandele fra associerede virksomheder	259.397	222	0	0
I alt	259.397	222	0	0

	Koncern		Modervirksomhed	
	2020 DKK	2019 t.DKK	2020 DKK	2019 t.DKK

4. Finansielle indtægter

Renter, tilknyttede virksomheder	0	0	36.773	249
Renteindtægter i øvrigt	10.019	1.654	0	0
Øvrige finansielle indtægter	17.630.179	27.214	0	0
Øvrige finansielle indtægter	17.640.198	28.868	0	0
I alt	17.640.198	28.868	36.773	249

5. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger i øvrigt	911.521	436	0	0
Øvrige finansielle omkostninger	28.697	608	10	225
I alt	940.218	1.044	10	225

6. Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	3.326.186	5.281	-2.538	3
Årets regulering af udskudt skat	-311.321	542	0	0
Regulering af skat fra tidligere år	0	-251	0	0
I alt	3.014.865	5.572	-2.538	3

	Koncern		Modervirksomhed	
	2020 DKK	2019 t.DKK	2020 DKK	2019 t.DKK

7. Resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	0	10.789.673	17.085
Overført resultat	10.780.674	17.063	-8.999	-22
I alt	10.780.674	17.063	10.780.674	17.063

8. Immaterielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Goodwill
Koncern:	
Kostpris pr. 01.01.20	12.733.237
Afgang i året	-7.276.602
Kostpris pr. 31.12.20	5.456.635
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.20	-12.733.237
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	7.276.602
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.20	-5.456.635
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.20	0

9. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Grunde og bygninger	Investeringsejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Koncern:			
Kostpris pr. 01.01.20	22.414.053	18.663.657	21.652.783
Tilgang i året	0	0	538.676
Afgang i året	0	-1.402.940	-895.445
Kostpris pr. 31.12.20	22.414.053	17.260.717	21.296.014
Opskrivninger pr. 01.01.20	15.934.116	0	0
Opskrivninger i året	3.032.000	0	0
Opskrivninger pr. 31.12.20	18.966.116	0	0
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.20	-1.017.329	0	-18.658.455
Afskrivninger i året	-128.830	0	-1.718.284
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	0	569.983
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.20	-1.146.159	0	-19.806.756
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.20	0	-3.413.657	0
Dagsværdireguleringer i året	0	-25.000	0
Tilbageførsel af dagsværdireguleringer på afhændede aktiver	0	-47.060	0
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.20	0	-3.485.717	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.20	40.234.010	13.775.000	1.489.258
Regnskabsmæssig værdi i balancen, såfremt opskrivning til dagsværdi ikke havde været foretaget pr. 31.12.20	21.267.894	0	0

Selskabet anvender ekspertvurdering til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien sker på grundlag af normalindtjeningsmetoden og et afkastkrav på 4,75-10%. 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 ca. 90 % af ejendommens samlede arealer.

10. Værdipapirer og kapitalandele

Beløb i DKK	Kapitalandele i tilknyttede virk- somheder	Kapitalandele i associerede virk- somheder	Andre værdipapi- rer og kapitalan- dele
Kostpris pr. 01.01.20	0	1.528.543	24.122.892
Tilgang i året	0	1.606.028	3.043.500
Kostpris pr. 31.12.20	0	3.134.571	27.166.392
Opskrivninger pr. 01.01.20	0	1.203.959	0
Årets resultat fra kapitalandele	0	259.397	0
Opskrivninger pr. 31.12.20	0	1.463.356	0
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.20	0	0	-24.122.892
Nedskrivninger i året	0	0	-3.043.500
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.20	0	0	-27.166.392
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.20	0	4.597.927	0
Kostpris pr. 01.01.20	5.007.040	0	0
Kostpris pr. 31.12.20	5.007.040	0	0
Opskrivninger pr. 01.01.20	329.480.573	0	0
Opskrivninger i året	2.372.000	0	0
Årets resultat fra kapitalandele	10.789.673	0	0
Andre reguleringer vedrørende kapitalandele	-3.043.498	0	0
Opskrivninger pr. 31.12.20	339.598.748	0	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.20	344.605.788	0	0
Navn og hjemsted:	Ejerandel	Egenkapital DKK	Årets resultat DKK
Dattervirksomheder:			
EDC-gruppen a/s, Frederiksberg	100%	344.605.788	13.161.673
EDC-partner a/s, Frederiksberg	100%	110.328.275	7.442.356
Robinhus A/S, København	100%	724.227	-1.048.755
Associerede virksomheder:			
Boligsiden A/S, København	21%	22.022.224	1.790.068

11. Finansielle anlægsaktiver i øvrigt

Beløb i DKK	Deposita
Koncern:	
Kostpris pr. 01.01.20	1.052.074
Tilgang i året	3.867
Kostpris pr. 31.12.20	1.055.941
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.20	1.055.941

	Koncern		Modervirksomhed	
	31.12.20	31.12.19	31.12.20	31.12.19
	DKK	t.DKK	DKK	t.DKK

12. Periodeafgrænsningsposter

Forudbetalte omkostninger	4.012.408	1.910	0	0
I alt	4.012.408	1.910	0	0

13. Selskabskapital

Selskabskapitalen består af:

	Antal	Pålydende værdi i alt 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

	Koncern		Modervirksomhed	
	31.12.20 DKK	31.12.19 t.DKK	31.12.20 DKK	31.12.19 t.DKK

14. Udskudt skat

Udskudt skat pr. 01.01.20	80.686	371	0	0
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	-348.678	-290	0	0
Udskudt skat pr. 31.12.20	-267.992	81	0	0

Udskudt skat indregnes således i balancen:

Udskudt skatteaktiv	0	81	0	0
Udskudt skatteforpligtelse	-267.992	0	0	0
I alt	-267.992	81	0	0

Udskudt skat fordeler sig således:

Materielle anlægsaktiver	-847.260	-245	0	0
Gældsforpligtelser	579.268	326	0	0
I alt	-267.992	81	0	0

15. Langfristede gældsforpligtelser

	Restgæld efter 5 år DKK	Gæld i alt 31.12.20 DKK	Gæld i alt 31.12.19 t.DKK
--	-------------------------------	-------------------------------	---------------------------------

Koncern:

Deposita	1.219.740	1.219.740	1.421.604
Anden gæld	4.791.963	5.019.479	1.729.874
I alt	6.011.703	6.239.219	3.151.478

16. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investeringsejendomme	Børsnoterede værdipapirer og kapitalandele	I alt
Koncern:			
Dagsværdi pr. 31.12.20	13.775.000	177.803.155	191.578.155
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-25.000	13.898.306	13.873.306
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i egenkapitalen	0	0	0

Opgørelse af dagsværdien på investeringsejendommene er baseret på et normaliseret driftsresultat, en forventet udlejningsprocent på 100% og et afkastkrav på 4,75-10%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommenes beliggenhed, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Ejendommene anvendes til erhvervs- og boligudlejning og har en central beliggenhed i forskellige byer i Danmark.

Andre værdipapir og kapitalandele omfatter børsnoterede aktier og obligationer

17. Eventualforpligtelser

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 177.803.155 er DKK 138.700.110 stillet til sikkerhed for bankengagement.

Af likvide beholdninger på DKK 120.655.324 er DKK 10.551.975 indestående på sikringskonti.

	Koncern	
	2020	2019
	DKK	t.DKK

19. Reguleringer til pengestrømsopgørelse

Andre driftsindtægter	-83.652	0
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	1.847.114	2.363
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	25.000	375
Andre driftsomkostninger	0	12
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-259.397	-222
Finansielle indtægter	-17.640.198	-28.868
Finansielle omkostninger	940.218	1.043
Skat af årets resultat	3.014.865	5.573
I alt	-12.156.050	-19.724

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 kontrol. Virksomheder, hvori koncernen besidder kapitalinteresser, mellem 20% og 50% af stemmerettighederne og udøver betydelig indflydelse, men ikke kontrol, 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.

VALUTA

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

20. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**RESULTATOPGØRELSE****Nettoomsætning**

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

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Nettoomsætningen måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og 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 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
Goodwill	5-10	0
Bygninger	50	90
Indretning af lejede lokaler	5	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5	0

Grunde afskrives ikke.

Investeringssejendomme 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.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder

For kapitalandele i associerede virksomheder og i modervirksomheden tillige kapitalandele i 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.

20. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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***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 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 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".

20. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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 salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I modervirksomhedens balance indregnes og måles kapitalandele i dattervirksomheder efter indre værdis metode. På kapitalandele i dattervirksomheder betragtes indre værdis metode som en målemetode, og der henvises til afsnittet "Indre værdis metode" for nærmere omtale heraf.

Kapitalandele i associerede virksomheder

I balancen indregnes og måles kapitalandele i associerede virksomheder efter indre værdis metode. På kapitalandele i associerede virksomheder betragtes indre værdis metode som en målemetode, og der henvises til afsnittet "Indre værdis metode" for nærmere omtale heraf.

Indre værdis metode

Kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, måles ved første indregning til kostpris. Transaktionsomkostninger, der direkte kan henføres til erhvervelsen, indregnes i kostprisen for kapitalandelene. Transaktionsomkostninger ved erhvervelse af dattervirksomheder indregnes dog i resultatopgørelsen på afholdelsestidspunktet i koncernregnskabet.

Efterfølgende indregning og måling af kapitalandele efter indre værdis metode indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi, opgjort efter ejervirksomhedens regnskabspraksis, reguleret for resterende værdi af goodwill samt gevinster og tab ved transaktioner med de pågældende virksomheder. Kapitalandele, hvor oplysninger til brug for indregning efter indre værdis metode ikke er kendte, måles til kostpris.

Gevinster eller tab ved afhændelse af kapitalandele

Gevinster eller tab ved afhændelse af kapitalandele opgøres som forskellen mellem afhændelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inkl. ikke afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Gevinster og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

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.

20. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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. 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.

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.

20. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Egenkapital

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

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.

20. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

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.

Modervirksomheden har undladt at udarbejde pengestrømsopgørelse med henvisning til årsregnskabslovens § 86, stk. 4, idet modervirksomheden indgår i pengestrømsopgørelsen for koncernen.