

EDC-holding a/s

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

Årsrapport for 2023

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 20.03.24

Jan Børjesson
Dirigent

Koncernoplysninger m.v.	3
Koncernoversigt	4
Ledelsespåtegning	5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	6 - 9
Ledelsesberetning	10 - 15
Resultatopgørelse	16
Balance	17 - 18
Egenkapitalopgørelse	19 - 20
Koncernens pengestrømsopgørelse	21
Noter	22 - 42

Selskabet

EDC-holding a/s
Mynstersvej 5
1827 Frederiksberg C
Telefon: 33 26 77 08
Hjemsted: Frederiksberg
CVR-nr.: 11 17 20 40
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

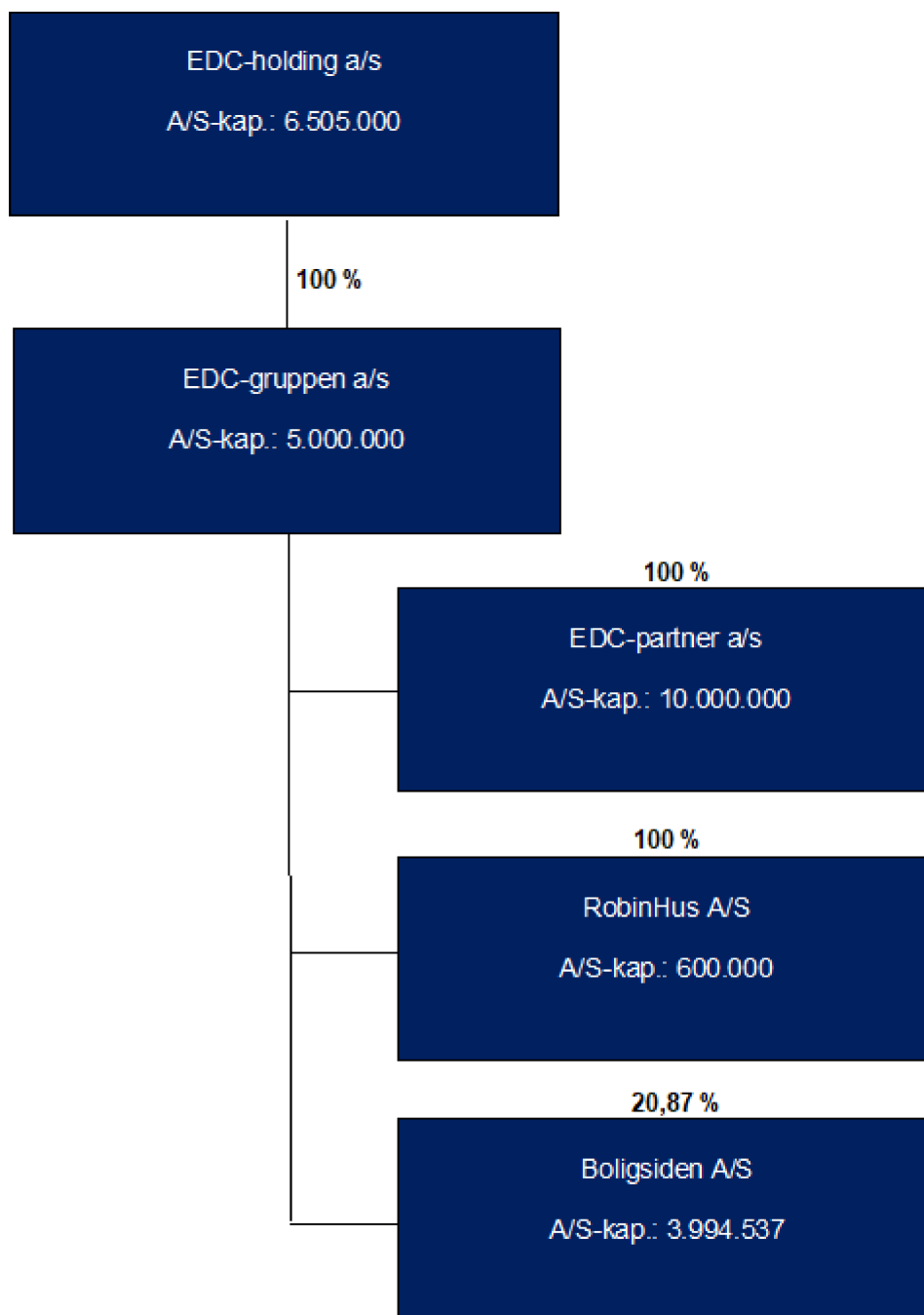
Adm. Direktør Brian Nielsen

Bestyrelse

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

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 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. 31.12.23 og resultatet af koncernens og modervirksomhedens aktiviteter samt af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg C, den 22. februar 2024

Direktionen

Brian Nielsen
Adm. Direktør

Bestyrelsen

Poul Erik Bech
Formand

Jan Brusgaard

Kenneth Kjær Nielsen

Michael Mørk

Niels Erik Folmann

Gitte Lund Ellebæk

Villy Dyhr

Klaus Andersen

Til kapitalejerne i EDC-holding a/s**REVISIONSPÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET****Konklusion**

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for EDC-holding a/s for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23, 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. 31.12.23 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt pengestrømme for koncernen for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerets etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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.
- 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.

OVERTRÆDELSE AF FRISTEN VED UDBYTTAUDLODNING

Ved udlodning af udbytte er der ikke sket rettidig indberetning i forhold til fristen for udbytte og udbytteskat i skattelovgivningen, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar. Ledelsen har efterfølgende foretaget indberetningen og også indbetalt den eventuel pålagte udbytteskat inden balancedagen.

Søborg, den 22. februar 2024

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Morten Clement Skov

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne35432

KONCERNENS HOVED- OG NØGLETAL**Hovedtal**

Beløb i t.DKK	2023	2022	2021	2020	2019
<i>Resultat</i>					
Nettoomsætning	264.158	229.450	228.288	195.196	212.759
Indeks	124	108	107	92	100
Resultat af primær drift	24.248	-15.431	9.301	-6.267	6.423
Indeks	378	-240	145	-98	100
Finansielle poster i alt	45.917	-33.187	49.355	16.958	28.046
Indeks	164	-118	176	60	100
Resultat før skat	74.483	-48.501	58.855	13.795	22.635
Indeks	329	-214	260	61	100
Årets resultat	57.805	-38.150	45.818	10.780	17.063
Indeks	339	-224	269	63	100
<i>Balance</i>					
Samlede aktiver	500.198	474.260	517.243	459.212	449.729
Investeringer i materielle anlægsaktiver	752	561	945	539	398
Egenkapital	343.742	355.495	402.800	352.506	342.397

Nøgletal

	2023	2022	2021	2020	2019
<i>Rentabilitet</i>					
Egenkapitalens forrentning	17%	-10%	12%	2%	5%
Afkast af investeret kapital	7%	-25%	18%	-8%	-7%
Overskudsgrad	11%	-7%	4%	-2%	-3%

Soliditet

Egenkapitalandel	69%	75%	78%	77%	76%
------------------	-----	-----	-----	-----	-----

Øvrige

Antal medarbejdere (gns.)	84	95	97	88	79
Antal EDC-butikker	235	235	235	235	235
Antal Feriepartnerbutikker	35	27	27	27	26

Definitioner af nøgletal

Egenkapitalens forrentning:	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$
Afkast af investeret kapital:	$\frac{\text{EBITA} \times 100}{\text{Gns. investeret kapital ekskl. goodwill}}$
EBITA:	Resultat af primær drift med tillæg af af- og nedskrivninger på goodwill.
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	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$
Resultat af primær drift	Resultat før finansielle poster korregeret for andre driftsindtægter - og omkostninger

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 EDC-ejendomsmæglere og Feriepartnerbureauer.

Virksomhed

EDC har i 2023 fastholdt sin position som den største og mest sælgende ejendomsmæglerkæde i Danmark. De ca. 235 EDC-butikker gennemførte godt 15.000 bolighandler og 1.100 handler med erhvervsejendomme svarende til en markedsandel på bolig mellem 20 og 21 pct. og ca. 25 pct. på erhverv. En stor del af aktiviteterne foregår på edc.dk, der for 15. år i træk er branchens mest besøgte side.

Ud over de mange boligbutikker har EDC 24 butikker, som har specialiseret sig i formidling af erhvervsejendomme samt 35 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 fortsat har været påvirket af krigen i Ukraine og en heraf afledt generel nedgang i forbrugertilliden. Sammen med et højere renteniveau end vi har været vant til i en årrække, har det ført til en opbremsning i markedet i forhold til tiden umiddelbart under og efter Corona, men dog ikke så langt fra det normale, defineret som gennemsnittet af de seneste 10 år.

Året sluttede dog af med en lille slutspurt, især på ejerlejlighedsmarkedet i de største byer. Årsagen hertil var implementering af boligskattereformen, der gav eksisterende boligejere mulighed for at få en skatterabat, hvis deres samlede boligskat ville stige, som følge af nye vurderinger og nye skatteregler. Forudsætningen for at få rabatten var dog, at boligen var erhvervet og overtaget senest d. 31. december 2023. Idet det især er ejerlejligheder i de store byer, der kunne få gavn af rabatten, konstaterede vi et "overnormalt" salg af disse boligtyper i årets sidste måneder.

Samlet set ender 2023 på et niveau tæt på 10 års gennemsnittet, men noget under årene 2015-2019, som ellers kan karakteriseres som "gode normalår".

Når det kommer til feriehusbranchen, blev 2023 året, hvor vi kom helt fri af "post-corona"effekterne og tilbage til normale markedsvilkår. Forventningerne til året var præget af en betydelig usikkerhed som følge af den høje inflation og i særdeleshed den økonomiske recession i Tyskland. Glædeligvis viste den tyske efterspørgsel og købekraft sig at trodse modgangen, og udlejningen i 2023 nåede til de flestes overraskelse op på niveau med rekordåret 2022. Andelen af tyske bookinger kom tilbage på vanligt niveau (72 pct.) og med i alt ca. 112.500 udlejede uger overgik Feriepartner budgettet for 2023.

Usædvanlige forhold

I forbindelse med indgåelse af en fornyet samarbejdsaftale med en af selskabets samarbejdspartner, er der opnået et engangsvederlag, som er indtægtsført i 2023. Engangsvederlaget udgør t.DKK 33.550

EDC blev i efteråret 2023 udsat for et hackerangreb, som kompromitterede en række butikkers fællesdrev ligesom kædekontorets fællesdrev blev ramt. De centrale sags- og kundesystemer blev dog ikke berørt af angrebet. Det er ledelsens opfattelse, at der er handlet straks efter konstateringen af angrebet, og at alle relevante myndigheder er underrettet i overensstemmelse med lovgivningen, ligesom de berørte borgere er orienteret. Det er ledelsens opfattelse at hackerangrebet ikke har haft indflydelse på regnskabet.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.23 - 31.12.23 udviser et resultat på DKK 57.804.717 mod t.DKK -38.150 for tiden 01.01.22 - 31.12.22. Balancen viser en egenkapital på DKK 343.742.319.

Der var forventet et negativt resultat af den primære drift for 2023, da der er iværksat en række projekter herunder digitaliseringsprojekter og væsentlige markedsføringsinitiativer.

Det var ledelsens forventning at omsætningen i 2023, baseret på det daværende ejendomsmarked, ville ende i intervallet 180-190 mio.DKK.

Omsætningen for 2023 er påvirket af et engangsvederlag fra en samarbejdspartner i forbindelse med fornyelse af samarbejdsaftalen. Den realiserede omsætning har bortset fra engangsvederlaget været på niveau med sidste års omsætning.

Resultatet for 2023 er endvidere påvirket positivt af udviklingen på aktie- og obligationsmarkedet.

Forventet udvikling

Selskabet forventer et resultat før skat i niveauet t.DKK -1.000 til 3.000 for det kommende år.

I 2023 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 et reduceret antal deltagere i EDC-samarbejdet i 2024, men en forøget aktivitet i Feriepartner-samarbejdet

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 næsten 700 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 selskabets produkter og ydelser

Efterfølgende begivenheder

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

Egne kapitalandele

Egne kapitalandele består af:

	Købs- /salgspris DKK	Antal	Pålydende værdi i alt DKK	Procent af kapital
Beholdning af egne kapitalandele pr. 01.01.23		20	1.060.100	16%
Årets tilgang	29.156.281	21	613.667	9%
Årets afgang	1.612.860	-14	-1.396.000	-21%
Beholdning af egne kapitalandele pr. 31.12.23		27	277.767	4%

Note	Koncern		Modervirksomhed		
	2023	2022	2023	2022	
	DKK	t.DKK	DKK	t.DKK	
	Nettoomsætning	264.158.083	229.450	0	0
	Andre driftsindtægter	4.344.942	118	0	0
	Andre eksterne omkostninger	-177.861.621	-180.080	-51.006	-48
2	Personaleomkostninger	-61.724.447	-64.503	0	0
3	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-567.797	-524	0	0
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	245.000	225	0	0
	Andre driftsomkostninger	-28.431	0	0	0
	Resultat før finansielle poster	28.565.729	-15.314	-51.006	-48
4	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	55.651.882	-37.865
5	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-120.896	-1.535	0	0
6	Andre finansielle indtægter	47.127.089	8.546	2.920.331	0
7	Andre finansielle omkostninger	-1.088.961	-40.198	-85.244	-320
	Resultat før skat	74.482.961	-48.501	58.435.963	-38.233
8	Skat af årets resultat	-16.678.244	10.351	-631.246	83
	Årets resultat	57.804.717	-38.150	57.804.717	-38.150
9	Forslag til resultatdisponering				

AKTIVER		Koncern		Modervirksomhed	
		31.12.23 DKK	31.12.22 t.DKK	31.12.23 DKK	31.12.22 t.DKK
Note					
	Grunde og bygninger	51.000.000	50.040	0	0
	Investeringsejendomme	7.100.000	9.860	0	0
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	990.547	1.387	0	0
11	Materielle anlægsaktiver i alt	59.090.547	61.287	0	0
12	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	287.508.100	347.933
12	Kapitalandele i associerede virksomheder	2.307.356	2.428	0	0
13	Deposita	761.686	770	0	0
	Finansielle anlægsaktiver i alt	3.069.042	3.198	287.508.100	347.933
	Anlægsaktiver i alt	62.159.589	64.485	287.508.100	347.933
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	34.363.175	28.336	0	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	41.146.271	4.834
	Udskudt skatteaktiv	0	8.735	0	83
	Tilgodehavende selskabsskat	10.338.387	1.588	15.236.945	660
	Andre tilgodehavender	93.774.181	68.661	0	0
14	Periodeafgrænsningsposter	6.401.134	6.925	0	0
	Tilgodehavender i alt	144.876.877	114.245	56.383.216	5.577
	Andre værdipapirer og kapitalandele	277.379.504	278.016	0	0
	Værdipapirer og kapitalandele i alt	277.379.504	278.016	0	0
	Likvide beholdninger	15.782.317	17.514	8.234	2.142
	Omsætningsaktiver i alt	438.038.698	409.775	56.391.450	7.719
	Aktiver i alt	500.198.287	474.260	343.899.550	355.652

PASSIVER		Koncern		Modervirksomhed	
		31.12.23 DKK	31.12.22 t.DKK	31.12.23 DKK	31.12.22 t.DKK
Note					
15	Selskabskapital	6.605.000	8.027	6.605.000	8.027
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	0	282.501.059	197.926
	Overført resultat	337.137.319	297.468	54.636.260	99.542
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	50.000	0	50.000
	Egenkapital i alt	343.742.319	355.495	343.742.319	355.495
16	Hensættelser til udskudt skat	1.494.264	0	0	0
	Hensatte forpligtelser i alt	1.494.264	0	0	0
17	Deposita	1.037.688	1.023	0	0
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.037.688	1.023	0	0
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	26.707.328	18.818	0	0
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	99.525.688	69.010	0	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	21.469.006	19.837	46.250	46
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	110.981	111
	Anden gæld	6.221.994	10.077	0	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	153.924.016	117.742	157.231	157
	Gældsforpligtelser i alt	154.961.704	118.765	157.231	157
	Passiver i alt	500.198.287	474.260	343.899.550	355.652

- 18 Oplysninger om dagsværdi
 19 Eventualforpligtelser
 20 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for nettopskriv- ning efter indre værdis metode	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabs- året	Egenkapital i alt
Koncern:					
Egenkapitalopgørelse for 01.01.22 - 31.12.22					
Saldo pr. 01.01.22	8.027.000	0	394.773.380	0	402.800.380
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	-9.155.300	0	-9.155.300
Forslag til resultatdisponering	0	0	-88.150.170	50.000.000	-38.150.170
Saldo pr. 31.12.22	8.027.000	0	297.467.910	50.000.000	355.494.910
Egenkapitalopgørelse for 01.01.23 - 31.12.23					
Saldo pr. 01.01.23	8.027.000	0	297.467.910	50.000.000	355.494.910
Kapitalnedsættelse	-1.422.000	0	-47.058.060	0	-48.480.060
Betalt udbytte	0	0	0	-50.000.000	-50.000.000
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	28.922.752	0	28.922.752
Forslag til resultatdisponering	0	0	57.804.717	0	57.804.717
Saldo pr. 31.12.23	6.605.000	0	337.137.319	0	343.742.319

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabs- året	Egenkapital i alt
Modervirksomhed:					
Egenkapitalopgørelse for 01.01.22 - 31.12.22					
Saldo pr. 01.01.22	8.027.000	389.946.284	4.827.093	0	402.800.380
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	-9.155.300	0	0	-9.155.300
Forslag til resultatdisponering	0	-182.864.559	94.714.389	50.000.000	-38.150.170
Saldo pr. 31.12.22	8.027.000	197.926.425	99.541.482	50.000.000	355.494.910
Egenkapitalopgørelse for 01.01.23 - 31.12.23					
Saldo pr. 01.01.23	8.027.000	197.926.425	99.541.482	50.000.000	355.494.910
Kapitalnedsættelse	-1.422.000	0	-47.058.060	0	-48.480.060
Betalt udbytte	0	0	0	-50.000.000	-50.000.000
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	28.922.752	0	0	28.922.752
Forslag til resultatdisponering	0	55.651.882	2.152.835	0	57.804.717
Saldo pr. 31.12.23	6.605.000	282.501.059	54.636.257	0	343.742.319

Koncernens pengestrømsopgørelse

Note	Koncern	
	2023 DKK	2022 t.DKK
Årets resultat	57.804.717	-38.150
21 Reguleringer	-28.887.756	23.017
Forskydning i driftskapital		
Tilgodehavender	-30.616.077	405
Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.631.589	5.529
Andre driftsafledte gældsforpligtelser	26.659.913	-10.080
Pengestrømme fra driften før finansielle poster	26.592.386	-19.279
Modtagne renteindtægter og lignende indtægter	9.604.339	8.546
Betalte renteomkostninger og lignende omkostninger	-1.078.862	-998
Betalt selskabsskat	-15.419.380	-1.824
Pengestrømme fra driften	19.698.483	-13.555
Køb af materielle anlægsaktiver	-752.495	-561
Salg af materielle anlægsaktiver	3.630.000	3.880
Køb af finansielle anlægsaktiver	8.220	-206
Salg af finansielle anlægsaktiver	15.080	88
Køb og salg af værdipapir	38.148.678	5.894
Pengestrømme fra investeringer	41.049.483	9.095
Køb af egne kapitalandele	-29.156.281	-14.448
Salg af egne kapitalandele	1.612.860	2.140
Betalt udbytte	-42.825.887	0
Forøgelse af gæld til kreditinstitutter	7.889.677	10.361
Pengestrømme fra finansiering	-62.479.631	-1.947
Årets samlede pengestrømme	-1.731.665	-6.407
Likvide beholdninger ved årets begyndelse	17.513.982	23.921
Likvide beholdninger ved årets slutning	15.782.317	17.514
Likvide beholdninger ved årets slutning specificeres således:		
Likvide beholdninger	15.782.317	17.514
I alt	15.782.317	17.514

1. Særlige poster

Særlige poster er indtægter og omkostninger, der er særlige på grund af deres størrelse og art. Der har i regnskabsåret været følgende særlige poster:

	Indregnet i resultatopgørelsen under:	Koncern		Modervirksomhed	
		2023 DKK	2022 t.DKK	2023 DKK	2022 t.DKK
Særlige poster:					
Engangsvderlag	Nettoomsætning	33.549.507	0	0	0
I alt		33.549.507	0	0	0

I forbindelse med indgåelse af en fornyet samarbejdsaftale med en af koncernens samarbejdspartner, er der opnået et engangsvederlag, som er indtægtsført i 2023.

		Koncern		Modervirksomhed	
		2023 DKK	2022 t.DKK	2023 DKK	2022 t.DKK

2. Personaleomkostninger

Lønninger	57.417.973	61.237	0	0
Pensioner	1.026.660	420	0	0
Andre omkostninger til social sikring	190.954	218	0	0
Andre personaleomkostninger	3.088.860	2.628	0	0
I alt	61.724.447	64.503	0	0

Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	84	95	0	0
--	----	----	---	---

Vederlag til ledelsen:

Vederlag til direktion	2.033.099	1.910	0	0
------------------------	-----------	-------	---	---

Vederlag til bestyrelse	1.433.878	1.364	0	0
-------------------------	-----------	-------	---	---

	Koncern		Modervirksomhed	
	2023 DKK	2022 t.DKK	2023 DKK	2022 t.DKK

3. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	567.797	524	0	0
I alt	567.797	524	0	0

4. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Resultatandele fra tilknyttede virksomheder	0	0	55.651.882	-37.865
I alt	0	0	55.651.882	-37.865

5. Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Resultatandele fra associerede virksomheder	-120.896	-1.535	0	0
I alt	-120.896	-1.535	0	0

6. Finansielle indtægter

Renter, tilknyttede virksomheder	0	0	2.916.660	0
Renteindtægter i øvrigt	4.386.888	2.534	3.671	0
Øvrige finansielle indtægter	42.740.201	6.012	0	0
Øvrige finansielle indtægter	47.127.089	8.546	3.671	0
I alt	47.127.089	8.546	2.920.331	0

	Koncern		Modervirksomhed	
	2023 DKK	2022 t.DKK	2023 DKK	2022 t.DKK
7. Finansielle omkostninger				
Renter, tilknyttede virksomheder	0	0	0	313
Renteomkostninger i øvrigt	1.035.323	195	85.244	7
Øvrige finansielle omkostninger	53.638	40.003	0	0
Øvrige finansielle omkostninger i alt	1.088.961	40.198	85.244	7
I alt	1.088.961	40.198	85.244	320

8. Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	6.751.866	449	631.246	0
Årets regulering af udskudt skat	9.926.378	-10.800	0	-83
I alt	16.678.244	-10.351	631.246	-83

9. Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	0	55.651.882	-182.864
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	50.000	0	50.000
Overført resultat	57.804.717	-88.150	2.152.835	94.714
I alt	57.804.717	-38.150	57.804.717	-38.150

10. Immaterielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Goodwill
Koncern:	
Kostpris pr. 01.01.23	5.456.635
Kostpris pr. 31.12.23	5.456.635
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.23	-5.456.635
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.23	-5.456.635
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.23	0

11. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Grunde og bygninger	Investeringsejen- domme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Koncern:			
Kostpris pr. 01.01.23	22.414.053	8.128.095	16.601.136
Tilgang i året	0	0	752.495
Afgang i året	0	-1.237.153	-715.000
Kostpris pr. 31.12.23	22.414.053	6.890.942	16.638.631
Opskrivninger pr. 01.01.23	29.030.116	0	0
Opskrivninger i året	1.032.000	0	0
Opskrivninger pr. 31.12.23	30.062.116	0	0
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.23	-1.403.823	0	-15.214.202
Afskrivninger i året	-72.346	0	-495.451
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhæ- dede aktiver	0	0	61.569
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.23	-1.476.169	0	-15.648.084
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.23	0	1.731.903	0
Dagsværdireguleringer i året	0	245.000	0
Tilbageførsel af dagsværdireguleringer på afhændede aktiver	0	-1.767.845	0
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.23	0	209.058	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.23	51.000.000	7.100.000	990.547
Regnskabsmæssig værdi i balancen, såfremt opskrivning til dagsværdi ikke havde været foretaget pr. 31.12.23	20.937.884	0	0

12. 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. 01.01.23	0	3.134.572	41.485.597
Tilgang i året	0	0	29.156.281
Afgang i året	0	0	-50.092.920
Kostpris pr. 31.12.23	0	3.134.572	20.548.958
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.23	0	-706.320	-41.485.597
Nedskrivninger i året	0	0	-29.156.281
Tilbageførsel af nedskrivninger fra tidligere år	0	0	50.092.920
Årets resultat fra kapitalandele	0	-120.896	0
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.23	0	-827.216	-20.548.958
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.23	0	2.307.356	0
Modervirksomhed:			
Kostpris pr. 01.01.23	5.007.040	0	0
Kostpris pr. 31.12.23	5.007.040	0	0
Opskrivninger pr. 01.01.23	342.926.427	0	0
Opskrivninger i året	812.000	0	0
Årets resultat fra kapitalandele	55.651.882	0	0
Udbytte relateret til kapitalandele	-145.000.000	0	0
Andre reguleringer vedrørende kapitalandele	28.110.751	0	0
Opskrivninger pr. 31.12.23	282.501.060	0	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.23	287.508.100	0	0

12. Værdipapirer og kapitalandele - fortsat -

Navn og hjemsted:	Ejerandel	Egenkapital DKK	Årets resultat DKK
Dattervirksomheder:			
EDC-gruppen a/s, Frederiksberg	100%	287.508.100	55.651.882
EDC-partner a/s, Frederiksberg	100%	56.244.476	4.982.963
Robinhus A/S, Frederiksberg	100%	1.339.339	947.555
Associerede virksomheder:			
Boligsiden A/S, København	21%	17.140.429	-2.150.010

13. Finansielle anlægsaktiver i øvrigt

Beløb i DKK	Deposita
Koncern:	
Kostpris pr. 01.01.23	769.906
Afgang i året	-8.220
Kostpris pr. 31.12.23	761.686
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.23	761.686

	Koncern		Modervirksomhed	
	31.12.23 DKK	31.12.22 t.DKK	31.12.23 DKK	31.12.22 t.DKK

14. Periodeafgrænsningsposter

Forudbetalte omkostninger	6.401.134	6.925	0	0
I alt	6.401.134	6.925	0	0

15. Selskabskapital

Selskabskapitalen består af:

	Antal	Pålydende værdi i alt DKK
Aktiekapital	53	50.000
Aktiekapital	1	46.667
Aktiekapital	1	45.000
Aktiekapital	7	40.000
Aktiekapital	1	33.333
Aktiekapital	2	30.400
Aktiekapital	3	30.000
Aktiekapital	1	26.700
Aktiekapital	18	25.000
Aktiekapital	1	22.000
Aktiekapital	12	20.000
Aktiekapital	2	17.500
Aktiekapital	1	16.667
Aktiekapital	1	16.600
Aktiekapital	6	15.000
Aktiekapital	1	12.500
Aktiekapital	2	12.200
Aktiekapital	1	11.000
Aktiekapital	158	10.000
Aktiekapital	3	7.500
Aktiekapital	1	7.000
Aktiekapital	1	6.000
Aktiekapital	155	5.000
Aktiekapital	4	4.000
Aktiekapital	1	3.334
Aktiekapital	3	3.333
Aktiekapital	2	3.000
Aktiekapital	13	2.500
Aktiekapital	5	2.000
Aktiekapital	1	1.500
Aktiekapital	4	5.000
Aktiekapital	13	13.000

15. 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. 01.01.23		20	1.060.100	16%
Årets tilgang	29.156.281	21	613.667	9%
Årets afgang	1.612.860	-14	-1.396.000	-21%
Beholdning af egne kapitalandele pr. 31.12.23		27	277.767	4%

	Koncern		Modervirksomhed	
	31.12.23 DKK	31.12.22 t.DKK	31.12.23 DKK	31.12.22 t.DKK

16. Udskudt skat

Udskudt skat pr. 01.01.23	-8.734.699	1.185	0	0
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	9.926.378	-10.800	0	-83
Udskudt skat indregnet på egenkapitalen	220.000	880	0	0
Udskudt skat pr. 31.12.23	1.411.679	-8.735	0	-83

Udskudt skat indregnes således i balancen:

Udskudt skatteaktiv	0	-8.735	0	0
I alt	0	-8.735	0	0

Udskudt skat fordeler sig således:

Materielle anlægsaktiver	3.737.501	3.445	0	0
Gældsforpligtelser	-326.765	-433	0	0
Skattemæssige underskud	-1.999.057	-11.747	0	0
I alt	1.411.679	-8.735	0	0

17. Langfristede gældsforpligtelser

	Restgæld efter 5 år DKK	Gæld i alt 31.12.23 DKK	Gæld i alt 31.12.22 t.DKK
Koncern:			
Deposita	1.037.688	1.037.688	1.023
I alt	1.037.688	1.037.688	1.023

18. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investeringsejendomme	Børsnoterede værdipapirer og kapitalandele	Grunde og bygninger
Koncern:			
Dagsværdi pr. 31.12.23	7.100.000	277.379.504	51.000.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	245.000	31.053.105	0
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i egenkapitalen	0	0	1.032.000

Koncernen anvender ekspertvurdering til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommene og grunde og bygninger.

Fastsættelse af dagsværdien af investeringsejendomme sker på grundlag af normalindtjeningsmodellen.

Lejeindtægterne er fastsat på baggrund af indgåede kontrakter samt skønnet markedsleje for ej anvendte arealer og således en udlejningsgrad på 100%, da der historisk ikke har været tomgang.

Driftsomkostninger er de omkostninger der forventes at medgå til driften af investeringsejendommene i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommene i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Koncernens investeringsejendomme omfatter primært erhvervslejemål (kontor og butik).

Koncernens domicilejendom er beliggende på Frederiksberg.

De øvrige ejendomme har en central beliggenhed i forskellige byer i Danmark.

Afkastprocenterne er fastsat til henholdsvis 5% for ejendommen på Frederiksberg og 7,5-9% for de øvrige ejendomme. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommenes beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad.

En forøgelse af afkastkravet med 0,5% vil medføre en reduktion af dagsværdien på t.DKK 5.440, mens en reduktion i afkastsatsen på 0,5 % vil medføre en stigning i dagsværdien på t.DKK 12.164.

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter børsnoterede aktier og obligationer.

19. 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 m.v.

20. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Koncern:

Af værdipapirer og kapitalandele på i alt DKK 277.379.504 er DKK 169.346.155 stillet til sikkerhed for bankengagement.

Af likvide beholdninger på DKK 15.782.321 er DKK 365.741 indestående på sikringskonti

	Koncern	
	2023 DKK	2022 t.DKK
21. Reguleringer til pengestrømsopgørelse		
Andre driftsindtægter	0	-118
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	567.797	524
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-245.000	-225
Andre driftsomkostninger	28.431	0
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	120.900	1.535
Finansielle indtægter	-47.127.089	-8.457
Finansielle omkostninger	1.088.961	40.109
Skat af årets resultat	16.678.244	-10.351
I alt	-28.887.756	23.017

22. 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.

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

Indtægter fra salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen i takt med færdiggørelsen af tjenesteydelserne, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte arbejder, opgjort på grundlag af færdiggørelsesgraden på balancedagen (produktionsmetoden).

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.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter årets forbrug af råvarer og hjælpematerialer med tillæg af eventuelle forskydninger i lagerbeholdningen, herunder evt. svind.

Under omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indregnes tillige nedskrivninger på lagerbeholdninger af råvarer og hjælpematerialer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Afskrivninger på 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 DKK
-----------------	-----------------------

22. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Goodwill	5-10	0
Bygninger	50	0
Indretning af lejede lokaler	5	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5	0

Grunde afskrives ikke.

Investeringsjendomme 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 omkostninger ved udlejningsaktivitet og 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.

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

22. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**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.

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.

22. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Materielle anlægsaktiver***Investeringsjendomme*

Investeringsjendomme 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. Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsjendomme 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. Koncernen har anvendt ekspertvurdering til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendomme.

Øvrige materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver omfatter grunde og bygninger, indretning af lejede lokaler samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

22. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Øvrige materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris, dog for grunde og bygninger med tillæg af opskrivninger til dagsværdi med indregning i egenkapitalen og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Ved beregning af dagsværdien for grunde og bygninger anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Koncernen har anvendt ekspertvurdering til fastsættelse af dagsværdien

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

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

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

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgskomkostninger 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 kapitalandele. Transaktionsomkostninger ved erhvervelse af dattervirksomheder indregnes dog i resultatopgørelsen på afholdelsestidspunktet i koncernregnskabet.

22. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Efterfølgende indregning og måling af kapitalandele efter indre værdis metode indebærer, at kapitalandele 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.

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.

22. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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 kontante beholdninger.

Egenkapital

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

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. Udbytter fra dattervirksomheder, der vedtages inden godkendelsen af årsrapporten for EDC-holding a/s, bindes ikke på opskrivningsreserven (samtidighedsprincippet).

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

Tilskud modtaget fra modervirksomheden indregnes direkte i egenkapitalen under overført resultat, idet tilskuddene regnskabsmæssigt behandles som kapitalindskud.

Aktuelle og udskudte skatter

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

22. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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 finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

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.

22. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**PENGESTRØMSOPGØRELSE**

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

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

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

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

Likviditeten ved årets begyndelse og slutning sammensætter sig af likvide beholdninger.

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