

# **EDC-holding a/s**

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

## **Årsrapport for 2021**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 24.03.22

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**

---

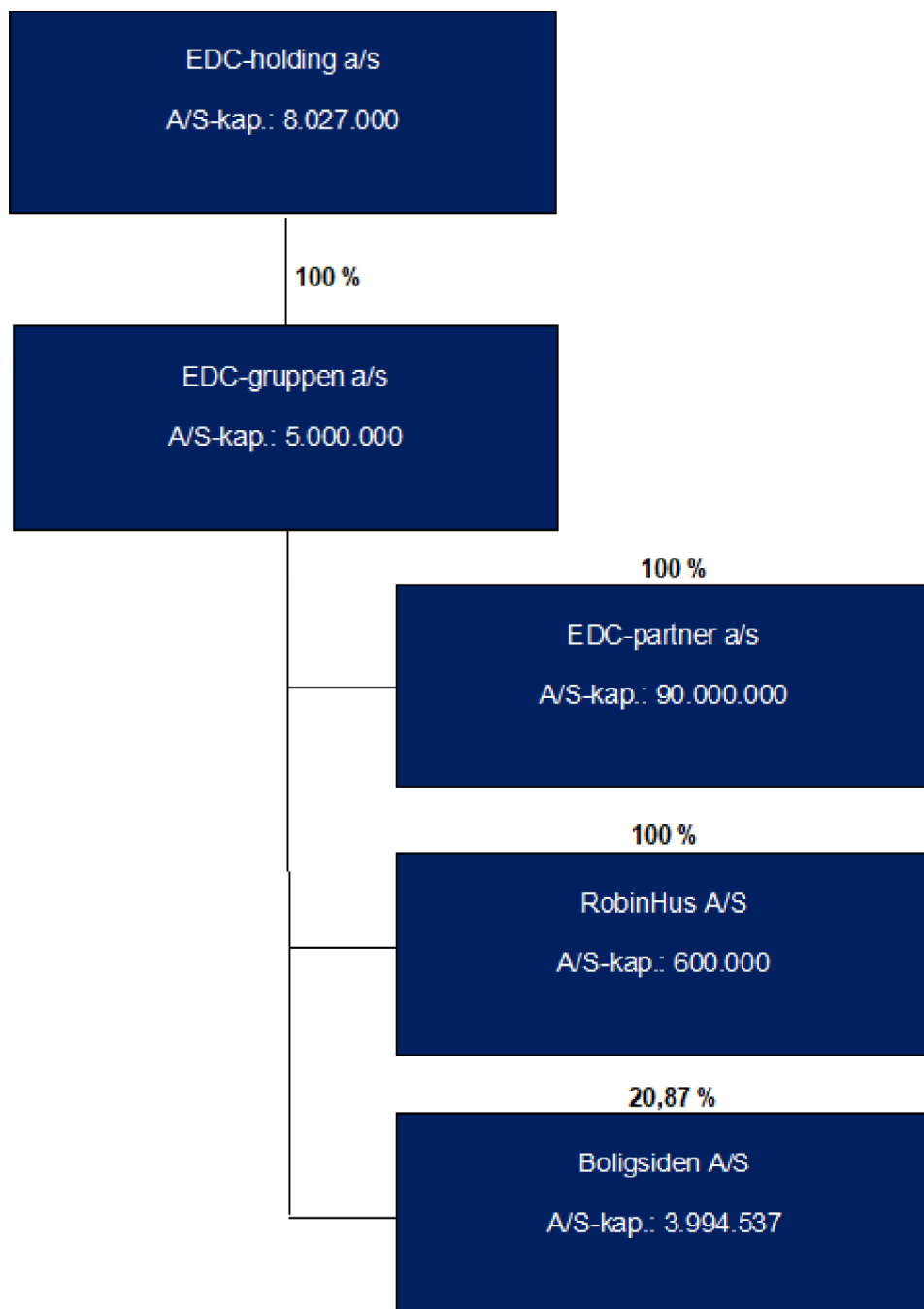
Poul Erik Bech  
Jan Brusgaard  
Kenneth Kjær Nielsen  
Michael Mørk  
Niels Erik Folmann  
Gitte Lund Ellebæk  
Villy Dyhr

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21 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. 31.12.21 og resultatet af koncernens og modervirksomhedens aktiviteter samt af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 24. februar 2022

**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 01.01.21 - 31.12.21, 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. 31.12.21 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt pengestrømme for koncernen for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21 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 revisorers 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.

## 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 24. februar 2022

### 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	2021	2020	2019	2018	2017
<i>Resultat</i>					
Nettoomsætning	228.288	195.196	212.759	217.767	204.241
Indeks	112	96	104	107	100
Resultat af primær drift	9.301	-6.267	6.423	2.727	14.502
Indeks	64	-43	44	19	100
Finansielle poster i alt	49.355	16.958	28.046	15.684	76.154
Indeks	65	22	37	21	100
Resultat før skat	58.855	13.795	22.635	18.331	90.429
Indeks	65	15	25	20	100
Årets resultat	45.818	10.780	17.063	14.143	72.763
Indeks	63	15	23	19	100
<i>Balance</i>					
Samlede aktiver	517.241	459.212	449.729	490.575	477.438
Investeringer i materielle anlægsaktiver	945	539	398	5.198	965
Egenkapital	402.800	352.506	449.729	490.757	477.438

## Nøgletal

	2021	2020	2019	2018	2017
<i>Rentabilitet</i>					
Egenkapitalens forrentning	12%	2%	5%	3%	20%
Afkast af investeret kapital	18%	-8%	-7%	3%	16%
Overskudsgrad	4%	-2%	-3%	1%	7%

*Soliditet*

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

*Øvrige*

Antal medarbejdere (gns.)	97	88	79	77	72
Antal EDC-butikker	235	235	235	235	235
Antal Feriepartnerbutikker	27	27	26	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	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$

### 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 2021 fastholdt sin position som den største og mest sælgende ejendomsmæglerkæde i Danmark. De ca. 235 EDC-butikker gennemførte ca. 22.300 bolighandler og 1.400 handler med erhvervsejendomme svarende til en markedsandel på bolig mellem 20 og 21 pct. En stor del af aktiviteterne foregår på edc.dk, der for 13. år i træk er branchens mest besøgte side, med over 200.000 daglige besøgende de bedste måneder.

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 igen 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 2020, som ellers var vores rekordår med 5 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 2021 med et salg 51 pct. bedre end normalåret.

Det var dog især årets første halvdel, der var præget af den usædvanlige aktivitet. Hen over sommeren, hvor Corona og nedlukninger fyldte mindre i danskernes bevidsthed og dagligdag, begyndte boligmarkedet at normalisere sig. Andet halvår kan således bedst beskrives som "et godt normalår" hvorimod første halvår var forrygende.

For Feriepartners vedkommende betød coronakrisen mange tyske annulleringer i foråret, som dog blev opvejet af tilsvarende flere danske bookinger. Hen over sommeren og efteråret vendte tyskerne tilbage og i feriehusudlejningsbranchen fik man således den længste sæson nogensinde. Ikke alene blev det den længste sæson, men det blev også rekordår for Feriepartner med en fremgang i antal udlejede uger på 8 pct. i forhold til 2019, der var det hidtil bedste år. 2021 blev også 10. år i træk hvor Feriepartner vandt markedsandele i feriehusudlejningsbranchen.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.21 - 31.12.21 udviser et resultat på DKK 45.817.882 mod t.DKK 10.780 for tiden 01.01.20 - 31.12.20. Balancen viser en egenkapital på DKK 402.800.380.

Koncernens stigende nettoomsætning afspejler fremgangen i branchen.

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 97 fuldtidsansatte.

### Forventet udvikling

I 2022 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 2022.

**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. 950 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. 01.01.21		23	824.100	10%
Årets tilgang	2.317.500	1	50.000	1%
Årets afgang	2.082.300	-6	-44.000	-1%
Beholdning af egne kapitalandele pr. 31.12.21		18	830.100	10%

Note	Koncern		Modervirksomhed		
	2021	2020	2021	2020	
	DKK	t.DKK	DKK	t.DKK	
	<b>Nettoomsætning</b>	<b>228.288.183</b>	<b>195.196</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	Andre driftsindtægter	199.117	3.104	0	0
	Andre eksterne omkostninger	-153.846.547	-140.029	-47.550	-48
1	Personaleomkostninger	-65.005.982	-59.562	0	0
2	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-844.411	-1.847	0	0
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	710.000	-25	0	0
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>9.500.360</b>	<b>-3.163</b>	<b>-47.550</b>	<b>-48</b>
3	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	45.870.738	10.790
4	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-634.206	259	0	0
5	Andre finansielle indtægter	50.362.118	17.640	2.328	35
6	Andre finansielle omkostninger	-373.326	-941	-23.198	0
	<b>Resultat før skat</b>	<b>58.854.946</b>	<b>13.795</b>	<b>45.802.318</b>	<b>10.777</b>
7	Skat af årets resultat	-13.037.064	-3.015	15.564	3
	<b>Årets resultat</b>	<b>45.817.882</b>	<b>10.780</b>	<b>45.817.882</b>	<b>10.780</b>

#### Forslag til resultatdisponering

	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	0	45.870.738	10.790
	Overført resultat	45.817.882	10.780	-52.856	-10
	<b>I alt</b>	<b>45.817.882</b>	<b>10.780</b>	<b>45.817.882</b>	<b>10.780</b>

AKTIVER		Koncern		Modervirksomhed	
		31.12.21 DKK	31.12.20 t.DKK	31.12.21 DKK	31.12.20 t.DKK
Note					
	Grunde og bygninger	46.137.178	40.234	0	0
	Investeringsejendomme	13.235.000	13.775	0	0
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	1.383.197	1.489	0	0
10	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>60.755.375</b>	<b>55.498</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
11	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	394.953.326	344.606
11	Kapitalandele i associerede virksomheder	3.963.721	4.598	0	0
12	Deposita	951.553	1.056	0	0
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>4.915.274</b>	<b>5.654</b>	<b>394.953.326</b>	<b>344.606</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>65.670.649</b>	<b>61.152</b>	<b>394.953.326</b>	<b>344.606</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	27.526.953	23.460	0	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	0	2.840
	Tilgodehavende selskabsskat	213.186	2.405	13.015.564	5.209
	Andre tilgodehavender	70.196.584	69.725	0	0
13	Periodeafgrænsningsposter	6.603.510	4.012	0	0
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>104.540.233</b>	<b>99.602</b>	<b>13.015.564</b>	<b>8.049</b>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	323.109.753	177.803	0	0
	<b>Værdipapirer og kapitalandele i alt</b>	<b>323.109.753</b>	<b>177.803</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>23.920.814</b>	<b>120.655</b>	<b>0</b>	<b>1</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>451.570.800</b>	<b>398.060</b>	<b>13.015.564</b>	<b>8.050</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>517.241.449</b>	<b>459.212</b>	<b>407.968.890</b>	<b>352.656</b>



		Koncern		Modervirksomhed	
		31.12.21 DKK	31.12.20 t.DKK	31.12.21 DKK	31.12.20 t.DKK
<b>PASSIVER</b>					
Note					
14	Selskabskapital	8.027.000	8.027	8.027.000	8.027
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	0	389.946.284	339.599
	Overført resultat	394.773.380	344.479	4.827.096	4.880
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>402.800.380</b>	<b>352.506</b>	<b>402.800.380</b>	<b>352.506</b>
15	Hensættelser til udskudt skat	1.185.324	268	0	0
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>1.185.324</b>	<b>268</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
16	Deposita	1.322.539	1.220	0	0
16	Anden gæld	0	5.019	0	0
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.322.539</b>	<b>6.239</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	8.456.728	0	0	0
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	77.167.813	66.996	0	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	14.308.022	17.559	45.500	44
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	5.123.010	106
	Anden gæld	7.160.643	13.244	0	0
	Periodeafgrænsningsposter	4.840.000	2.400	0	0
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>111.933.206</b>	<b>100.199</b>	<b>5.168.510</b>	<b>150</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>113.255.745</b>	<b>106.438</b>	<b>5.168.510</b>	<b>150</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>517.241.449</b>	<b>459.212</b>	<b>407.968.890</b>	<b>352.656</b>

- 17 Oplysninger om dagsværdi  
 18 Eventualforpligtelser  
 19 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis- metode	Overført resultat	Egenkapital i alt
-------------	----------------------	---	----------------------	----------------------

Koncern:

Egenkapitalopgørelse for 01.01.20 - 31.12.20

Saldo pr. 01.01.20	8.027.000	0	334.369.524	342.396.524
Opløsning af tidligere års opskrivinger	0	0	2.372.000	2.372.000
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	-3.043.500	-3.043.500
Forslag til resultatdisponering	0	0	10.780.674	10.780.674
Saldo pr. 31.12.20	8.027.000	0	344.478.698	352.505.698

Egenkapitalopgørelse for 01.01.21 - 31.12.21

Saldo pr. 01.01.21	8.027.000	0	344.478.698	352.505.698
Opskrivninger i året	0	0	4.712.000	4.712.000
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	-235.200	-235.200
Forslag til resultatdisponering	0	0	45.817.882	45.817.882
Saldo pr. 31.12.21	8.027.000	0	394.773.380	402.800.380

Modervirksomhed:

Egenkapitalopgørelse for 01.01.20 - 31.12.20

Saldo pr. 01.01.20	8.027.000	329.480.573	4.888.951	342.396.524
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	-671.500	0	-671.500
Forslag til resultatdisponering	0	10.789.673	-8.999	10.780.674
Saldo pr. 31.12.20	8.027.000	339.598.746	4.879.952	352.505.698

Egenkapitalopgørelse for 01.01.21 - 31.12.21

Saldo pr. 01.01.21	8.027.000	339.598.746	4.879.952	352.505.698
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	4.476.800	0	4.476.800
Forslag til resultatdisponering	0	45.870.738	-52.856	45.817.882
Saldo pr. 31.12.21	8.027.000	389.946.284	4.827.096	402.800.380

## Koncernens pengestrømsopgørelse

Note	Koncern	
	2021 DKK	2020 t.DKK
<b>Årets resultat</b>	<b>45.817.882</b>	<b>10.780</b>
20 Reguleringer	-36.399.866	-12.156
Forskydning i driftskapital		
Tilgodehavender	-9.530.620	-18.704
Leverandører af varer og tjenesteydelser	-3.250.532	3.656
Andre driftsafledte gældsforpligtelser	3.908.264	-5.813
<b>Pengestrømme fra driften før finansielle poster</b>	<b>545.128</b>	<b>-22.237</b>
Modtagne renteindtægter og lignende indtægter	6.085.565	3.769
Betalte renteomkostninger og lignende omkostninger	-373.326	-940
Betalt selskabsskat	-11.247.792	-6.666
<b>Pengestrømme fra driften</b>	<b>-4.990.425</b>	<b>-26.074</b>
Køb af materielle anlægsaktiver	-945.400	-539
Salg af materielle anlægsaktiver	1.785.000	1.859
Køb af finansielle anlægsaktiver	122.031	-2
Salg af finansielle anlægsaktiver	102.799	-202
Kapitaludvidelse i associeret virksomhed	0	-1.606
Køb af værdipapir	-111.191.661	-10.162
Salg af værdipapir	10.161.619	5.000
<b>Pengestrømme fra investeringer</b>	<b>-99.965.612</b>	<b>-5.652</b>
Køb af egne kapitalandele	-2.317.500	-3.044
Salg af egne kapitalandele	2.082.300	0
Optagelse af gæld til kreditinstitutter	8.456.727	0
<b>Pengestrømme fra finansiering</b>	<b>8.221.527</b>	<b>-3.044</b>
<b>Årets samlede pengestrømme</b>	<b>-96.734.510</b>	<b>-34.770</b>
Likvide beholdninger ved årets begyndelse	120.655.324	155.425
<b>Likvide beholdninger ved årets slutning</b>	<b>23.920.814</b>	<b>120.655</b>
Likvide beholdninger ved årets slutning specificeres således:		
Likvide beholdninger	23.920.814	120.655
<b>I alt</b>	<b>23.920.814</b>	<b>120.655</b>

	Koncern		Modervirksomhed	
	2021 DKK	2020 t.DKK	2021 DKK	2020 t.DKK
<b>1. Personaleomkostninger</b>				
Lønninger	61.306.235	56.619	0	0
Pensioner	437.317	465	0	0
Andre omkostninger til social sikring	235.277	244	0	0
Andre personaleomkostninger	3.027.153	2.234	0	0
I alt	65.005.982	59.562	0	0
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	97	88	0	0
Vederlag til ledelsen:				
Vederlag til direktion og bestyrelse	3.250.501	2.904	0	0
<b>2. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver</b>				
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	844.411	1.847	0	0
I alt	844.411	1.847	0	0
<b>3. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>				
Resultatandele fra tilknyttede virksomheder	0	0	45.870.738	10.790
I alt	0	0	45.870.738	10.790

	Koncern		Modervirksomhed	
	2021 DKK	2020 t.DKK	2021 DKK	2020 t.DKK

#### 4. Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Resultatandele fra associerede virksomheder	-634.206	259	0	0
I alt	-634.206	259	0	0

#### 5. Finansielle indtægter

Renter, tilknyttede virksomheder	0	0	0	35
Renteindtægter i øvrigt	17.336	10	2.328	0
Øvrige finansielle indtægter	50.344.782	17.630	0	0
Øvrige finansielle indtægter	50.362.118	17.640	2.328	0
I alt	50.362.118	17.640	2.328	35

#### 6. Finansielle omkostninger

Renter, tilknyttede virksomheder	0	0	21.547	0
Renteomkostninger i øvrigt	373.326	912	1.651	0
Øvrige finansielle omkostninger	0	29	0	0
Øvrige finansielle omkostninger i alt	373.326	941	1.651	0
I alt	373.326	941	23.198	0

	Koncern		Modervirksomhed	
	2021 DKK	2020 t.DKK	2021 DKK	2020 t.DKK

**7. Skat af årets resultat**

Årets aktuelle skat	13.440.979	3.326	-15.564	-3
Årets regulering af udskudt skat	-402.670	-311	0	0
Regulering af skat fra tidligere år	-1.245	0	0	0
I alt	13.037.064	3.015	-15.564	-3

**8. Forslag til resultatdisponering**

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	0	45.870.738	10.790
Overført resultat	45.817.882	10.780	-52.856	-10
I alt	45.817.882	10.780	45.817.882	10.780

**9. Immaterielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Goodwill
Koncern:	
Kostpris pr. 01.01.21	5.456.635
Kostpris pr. 31.12.21	5.456.635
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.21	-5.456.635
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.21	-5.456.635
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.21	0

## 10. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Grunde og bygninger	Investeringsejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Koncern:			
Kostpris pr. 01.01.21	22.414.053	17.260.717	21.296.014
Tilgang i året	0	0	945.400
Afgang i året	0	-1.367.057	-1.119.061
Kostpris pr. 31.12.21	22.414.053	15.893.660	21.122.353
Opskrivninger pr. 01.01.21	18.966.116	0	0
Opskrivninger i året	6.032.000	0	0
Opskrivninger pr. 31.12.21	24.998.116	0	0
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.21	-1.146.159	0	-19.806.756
Afskrivninger i året	-128.832	0	-715.578
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	0	783.178
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.21	-1.274.991	0	-19.739.156
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.21	0	-3.485.717	0
Dagsværdireguleringer i året	0	710.000	0
Tilbageførsel af dagsværdireguleringer på afhændede aktiver	0	117.057	0
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.21	0	-2.658.660	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.21	46.137.178	13.235.000	1.383.197
Regnskabsmæssig værdi i balancen, såfremt opskrivning til dagsværdi ikke havde været foretaget pr. 31.12.21	21.139.062	0	0

Selskabet anvender ekspertvurdering til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendomme samt grunde og bygninger.

Fastsættelse af dagsværdien sker på grundlag af normalindtjeningsmetoden og et afkastkrav på 4,8-10,2%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommenes beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter. For grunde og bygninger indgår lejepotentialet til markedsleje. Driftsomkostninger er indregnet med de omkostninger, der forventes at medgå til driften i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommene i den nuværende vedligeholdelsesstand. Der er på balancedagen indgået lejekontrakt på 100 % af investeringsejendommenes samlede arealer.

## 11. Værdipapirer og kapitalandele

Beløb i DKK	Kapitalandele i tilknyttede virk- somheder	Kapitalandele i associerede virk- somheder	Andre værdipapi- rer og kapitalan- dele
Kostpris pr. 01.01.21	0	3.134.572	27.166.392
Tilgang i året	0	0	2.317.500
Afgang i året	0	0	-1.469.605
Kostpris pr. 31.12.21	0	3.134.572	28.014.287
Opskrivninger pr. 01.01.21	0	1.463.356	0
Årets resultat fra kapitalandele	0	-634.207	0
Opskrivninger pr. 31.12.21	0	829.149	0
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.21	0	0	-27.166.392
Nedskrivninger i året	0	0	-2.317.500
Tilbageførsel af nedskrivninger fra tidligere år	0	0	1.469.605
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.21	0	0	-28.014.287
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.21	0	3.963.721	0
Modervirksomhed:			
Kostpris pr. 01.01.21	5.007.040	0	0
Kostpris pr. 31.12.21	5.007.040	0	0
Opskrivninger pr. 01.01.21	339.598.748	0	0
Opskrivninger i året	4.712.000	0	0
Årets resultat fra kapitalandele	45.870.738	0	0
Andre reguleringer vedrørende kapitalandele	-235.200	0	0
Opskrivninger pr. 31.12.21	389.946.286	0	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.21	394.953.326	0	0
Navn og hjemsted:	Ejerandel	Egenkapital DKK	Årets resultat DKK
Dattervirksomheder:			
EDC-gruppen a/s, Frederiksberg	100%	394.953.326	50.582.738
EDC-partner a/s, Frederiksberg	100%	118.442.691	8.114.416
Robinhus A/S, Frederiksberg	100%	1.182.561	-1.541.666
Associerede virksomheder:			
Boligsiden A/S, København	21%	14.787.136	2.119.005



**12. Finansielle anlægsaktiver i øvrigt**

Beløb i DKK	Deposita
Koncern:	
Kostpris pr. 01.01.21	1.055.941
Afgang i året	-104.388
Kostpris pr. 31.12.21	951.553
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.21	951.553

	Koncern		Modervirksomhed	
	31.12.21	31.12.20	31.12.21	31.12.20
	DKK	t.DKK	DKK	t.DKK

**13. Periodeafgrænsningsposter**

Forudbetalte omkostninger	6.603.510	4.012	0	0
I alt	6.603.510	4.012	0	0

**14. 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	
	31.12.21 DKK	31.12.20 t.DKK	31.12.21 DKK	31.12.20 t.DKK

**15. Udskudt skat**

Udskudt skat pr. 01.01.21	-267.994	81	0	0
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	402.670	-349	0	0
Udskudt skat indregnet på egenkapitalen	-1.320.000	0	0	0

Udskudt skat pr. 31.12.21	-1.185.324	-268	0	0
---------------------------	------------	------	---	---

Udskudt skat indregnes således i balancen:

Hensættelser til udskudt skat	-1.185.324	-268	0	0
I alt	-1.185.324	-268	0	0

Udskudt skat fordeler sig således:

Materielle anlægsaktiver	-2.435.591	-847	0	0
Gældsforpligtelser	1.250.267	579	0	0
I alt	-1.185.324	-268	0	0

**16. Langfristede gældsforpligtelser**

	Restgæld efter 5 år DKK	Gæld i alt 31.12.21 DKK	Gæld i alt 31.12.20 t.DKK
--	-------------------------------	-------------------------------	---------------------------------

Koncern:

Deposita	1.322.539	1.322.539	1.220
Anden gæld	0	0	5.019
I alt	1.322.539	1.322.539	6.239

**17. Oplysninger om dagsværdi**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Børsnoterede værdipapirer og kapital- andele	Grunde og bygninger	I alt
Koncern:				
Dagsværdi pr. 31.12.21	13.235.000	323.109.753	46.137.178	382.481.931
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	710.000	45.565.744	0	46.275.744
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i egenkapitalen	0	0	6.032.000	6.032.000

Opgørelse af dagsværdien på investeringsejendommene samt grunde og bygninger er baseret på et normaliseret driftsresultat, en forventet udlejningsprocent på 100% og et afkastkrav på 4,8-10,2%. For grunde og bygninger indgår lejepotentiale til markedsleje. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

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

Grunde og bygninger anvendes til kontor beliggende på Frederiksberg.

Andre værdipapir og kapitalandele omfatter børsnoterede aktier og obligationer

**18. 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.

**19. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Koncern:

Af værdipapirer og kapitalandele på i alt DKK 323.109.753 er DKK 207.335.118 stillet til sikkerhed for bankengagement.

Af likvide beholdninger på DKK 23.920.814 er DKK12.039.649 indestående på sikringskonti

	Koncern	
	2021	2020
	DKK	t.DKK

**20. Reguleringer til pengestrømsopgørelse**

Andre driftsindtægter mv.	-216.756	-84
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	844.411	1.847
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-710.000	25
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	634.207	-259
Finansielle indtægter	-50.362.118	-17.640
Finansielle omkostninger	373.326	940
Skat af årets resultat	13.037.064	3.015
I alt	-36.399.866	-12.156

## 21. 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.

**21. 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.

**21. 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.

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.

**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.



**21. 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.

**21. 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. 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.

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.

**21. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -

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

*Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver*

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

**Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder***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.

**21. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -****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.

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.

**21. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -****Andre værdipapirer og kapitalandele**

Andre kapitalandele måles til dagsværdi i balancen. For kapitalandele, som handles på et aktivt marked, svarer dagsværdien til kursværdien på balancedagen. Andre kapitalandele, hvor dagsværdien ikke kan opgøres pålideligt, måles til kostpris.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

**Egenkapital**

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.

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

**Aktuelle og udskudte skatter**

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

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

**21. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -****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 (lånop-tagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

**Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.

**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 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.