

# **EDC AROS A/S**

Skanderborgvej 189, st., 8260 Viby J  
CVR-nr. 28 28 84 33

## **Årsrapport for 2022**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 13.06.23

Jan Larsen  
Dirigent

---

Koncernoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12 - 28

---

---

**Selskabet**

---

EDC AROS A/S  
Skanderborgvej 189, st.  
8260 Viby J  
Hjemsted: Viby J  
CVR-nr.: 28 28 84 33  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Anette Nielsen

---

**Bestyrelse**

---

Jan Larsen  
Anette Nielsen  
Susanne Skøt Iversen

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 for EDC AROS 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. 31.12.22 og resultatet af koncernens og modervirksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby J, den 5. juni 2023

**Direktionen**

Anette Nielsen

**Bestyrelsen**

Jan Larsen  
Formand

Anette Nielsen

Susanne Skøt Iversen

# **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

## **Til kapitalejeren i EDC AROS A/S**

### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af koncernregnskabet og årsregnskabet for EDC AROS A/S for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis for såvel koncernen som selskabet. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.22 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af koncernregnskabet og årsregnskabet". Vi er uafhængige af koncernen og selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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 bevis 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.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af koncernregnskabet og årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet og årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om koncernregnskabet og årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i selskabet, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### 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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Aarhus, den 5. juni 2023

### Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Jesper Resdal Thomsen

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne34536

**Væsentligste aktiviteter**

Koncernens aktiviteter består i administration af ejendomsmæglervirksomhed samt hermed beslægtet virksomhed.

Koncernens hovedaktivitet er at drive ejendomsmæglervirksomhed.

**Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.22 - 31.12.22 udviser et resultat på DKK -3.622.505 mod DKK 5.088.412 for tiden 01.01.21 - 31.12.21. Balancen viser en egenkapital på DKK 1.591.202.

Ledelsen finder årets resultat utilfredsstillende.

**Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note	Koncern		Modervirksomhed		
	2022	2021	2022	2021	
	DKK	DKK	DKK	DKK	
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>20.889.448</b>	<b>37.350.314</b>	<b>1.799.303</b>	<b>2.063.150</b>
1	Personaleomkostninger	-24.832.856	-30.622.388	-2.487.874	-2.886.921
	<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>	<b>-3.943.408</b>	<b>6.727.926</b>	<b>-688.571</b>	<b>-823.771</b>
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-1.342.702	-1.544.394	-9.171	-13.850
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>-5.286.110</b>	<b>5.183.532</b>	<b>-697.742</b>	<b>-837.621</b>
2	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	-557.397	3.146.267
	Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	693.000	1.491.242	693.000	1.491.242
3	Andre finansielle indtægter	372.445	102.166	363.282	95.043
4	Andre finansielle omkostninger	-469.781	-370.979	-457.497	-494.786
	<b>Resultat før skat</b>	<b>-4.690.446</b>	<b>6.405.961</b>	<b>-656.354</b>	<b>3.400.145</b>
	Skat af årets resultat	1.067.941	-1.317.549	163.900	42.276
	<b>Årets resultat</b>	<b>-3.622.505</b>	<b>5.088.412</b>	<b>-492.454</b>	<b>3.442.421</b>

**Forslag til resultatdisponering**

	Ekstraordinært udbytte i regnskabsåret	0	1.495.079	0	1.495.079
	Minoritetsinteresser	-1.614.740	1.645.991	0	0
	Overført resultat	-2.007.765	1.947.342	-492.454	1.947.342
	<b>I alt</b>	<b>-3.622.505</b>	<b>5.088.412</b>	<b>-492.454</b>	<b>3.442.421</b>



AKTIVER		Koncern		Modervirksomhed	
		31.12.22 DKK	31.12.21 DKK	31.12.22 DKK	31.12.21 DKK
Note					
	Goodwill	1.834.045	3.237.316	0	0
5	<b>Immaterielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>1.834.045</b>	<b>3.237.316</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	Indretning af lejede lokaler	236.147	278.140	0	0
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	139.906	281.826	6.114	15.284
6	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>376.053</b>	<b>559.966</b>	<b>6.114</b>	<b>15.284</b>
7	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	2.632.896	8.749.861
7	Andre værdipapirer og kapitalandele	6.190.684	9.036.255	6.190.684	9.036.255
8	Deposita	522.858	517.294	0	0
8	Andre tilgodehavender	2.051.922	179.737	1.874.511	0
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>8.765.464</b>	<b>9.733.286</b>	<b>10.698.091</b>	<b>17.786.116</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>10.975.562</b>	<b>13.530.568</b>	<b>10.704.205</b>	<b>17.801.400</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	954.949	1.717.717	0	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	878.777	1.433.101	8.135.748	6.524.758
	Udskudt skatteaktiv	940.220	53.000	81.000	11.000
	Tilgodehavende selskabsskat	49.289	0	131.640	287.486
	Andre tilgodehavender	0	2.399.329	0	353.508
	Periodeafgrænsningsposter	75.055	0	0	0
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>2.898.290</b>	<b>5.603.147</b>	<b>8.348.388</b>	<b>7.176.752</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>988.056</b>	<b>1.144.739</b>	<b>26.897</b>	<b>56.322</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>3.886.346</b>	<b>6.747.886</b>	<b>8.375.285</b>	<b>7.233.074</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>14.861.908</b>	<b>20.278.454</b>	<b>19.079.490</b>	<b>25.034.474</b>

Note	PASSIVER	Koncern		Modervirksomhed	
		31.12.22	31.12.21	31.12.22	31.12.21
		DKK	DKK	DKK	DKK
	Selskabskapital	750.000	750.000	750.000	750.000
	Overført resultat	2.949.966	3.442.420	2.949.966	3.442.420
	<b>Egenkapital tilhørende moderselskabets kapitalejere</b>	<b>3.699.966</b>	<b>4.192.420</b>	<b>3.699.966</b>	<b>4.192.420</b>
9	Minoritetsinteresser	-2.108.764	882.208	0	0
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.591.202</b>	<b>5.074.628</b>	<b>3.699.966</b>	<b>4.192.420</b>
	Hensættelser til udskudt skat	0	313.100	0	0
	Andre hensatte forpligtelser	0	0	453.813	0
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>0</b>	<b>313.100</b>	<b>453.813</b>	<b>0</b>
10	Deposita	0	12.000	0	0
10	Anden gæld	2.187.694	1.182.738	49.446	48.857
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.187.694</b>	<b>1.194.738</b>	<b>49.446</b>	<b>48.857</b>
10	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	26.964	267.768	26.964	267.768
	Ansvarlig lånekapital	2.013.042	0	2.013.041	0
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	2.892.153	1.285.041	2.892.007	1.285.042
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	1.155.890	1.420.724	0	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.048.132	1.806.397	150.500	378.899
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	9.340.942	18.046.178
	Deposita	22.800	22.800	0	0
	Selskabsskat	0	1.061.933	0	0
	Anden gæld	3.899.031	7.831.325	452.811	815.310
	Periodeafgrænsningsposter	25.000	0	0	0
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>11.083.012</b>	<b>13.695.988</b>	<b>14.876.265</b>	<b>20.793.197</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>13.270.706</b>	<b>14.890.726</b>	<b>14.925.711</b>	<b>20.842.054</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>14.861.908</b>	<b>20.278.454</b>	<b>19.079.490</b>	<b>25.034.474</b>

- 11 Oplysninger om dagsværdi  
 12 Eventualforpligtelser  
 13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsåre t	Minoritets- interesser	Egenkapital i alt
Koncern:					
Egenkapitalopgørelse for 01.01.22 - 31.12.22					
Saldo pr. 01.01.22	750.000	3.442.420	0	882.208	5.074.628
Betalt udbytte	0	0	0	-1.894.975	-1.894.975
Salg af minoritetsandele	0	1.515.311	0	518.743	2.034.054
Forslag til resultatdisponering	0	-2.007.765	0	-1.614.740	-3.622.505
Saldo pr. 31.12.22	750.000	2.949.966	0	-2.108.764	1.591.202

Modervirksomhed:

Egenkapitalopgørelse for 01.01.22 - 31.12.22					
Saldo pr. 01.01.22	750.000	3.442.420	0	0	4.192.420
Forslag til resultatdisponering	0	-492.454	0	0	-492.454
Saldo pr. 31.12.22	750.000	2.949.966	0	0	3.699.966

	Koncern		Modervirksomhed	
	2022 DKK	2021 DKK	2022 DKK	2021 DKK
<b>1. Personaleomkostninger</b>				
Lønninger	21.635.637	26.857.202	2.165.499	2.467.870
Pensioner	1.537.580	1.833.546	197.414	261.972
Andre omkostninger til social sikring	306.289	325.542	12.393	14.255
Andre personaleomkostninger	1.353.350	1.606.098	112.568	142.824
I alt	24.832.856	30.622.388	2.487.874	2.886.921
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	47	49	2	2

## 2. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Resultatandele fra tilknyttede virksomheder	0	0	-557.397	3.146.267
I alt	0	0	-557.397	3.146.267

## 3. Finansielle indtægter

Renter, tilknyttede virksomheder	0	0	7.949	0
Renteindtægter i øvrigt	142.793	79.781	127.753	79.337
Øvrige finansielle indtægter	229.652	22.385	227.580	15.706
Øvrige finansielle indtægter	372.445	102.166	355.333	95.043
I alt	372.445	102.166	363.282	95.043

	Koncern		Modervirksomhed	
	2022 DKK	2021 DKK	2022 DKK	2021 DKK
<b>4. Finansielle omkostninger</b>				
Renter, tilknyttede virksomheder	0	0	108.168	165.567
Renteomkostninger i øvrigt	177.576	158.314	86.146	136.556
Øvrige finansielle omkostninger	292.205	212.665	263.183	192.663
Øvrige finansielle omkostninger i alt	469.781	370.979	349.329	329.219
I alt	469.781	370.979	457.497	494.786

**5. Immaterielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Goodwill
Koncern:	
Kostpris pr. 01.01.22	12.902.055
Afgang i året	-551.781
Kostpris pr. 31.12.22	12.350.274
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.22	-9.654.078
Afskrivninger i året	-1.029.447
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	167.296
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.22	-10.516.229
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.22	1.834.045

**6. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Indretning af le- jede lokaler	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Koncern:		
Kostpris pr. 01.01.22	1.405.755	2.175.692
Tilgang i året	108.188	21.155
Kostpris pr. 31.12.22	1.513.943	2.196.847
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.22	-1.150.018	-1.864.730
Afskrivninger i året	-127.778	-192.211
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.22	-1.277.796	-2.056.941
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.22	236.147	139.906
Modervirksomhed:		
Kostpris pr. 01.01.22	27.059	152.740
Kostpris pr. 31.12.22	27.059	152.740
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.22	-27.059	-137.456
Afskrivninger i året	0	-9.170
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.22	-27.059	-146.626
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.22	0	6.114

## 7. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Beløb i DKK	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder
Koncern:	
Kostpris pr. 01.01.22	0
Kostpris pr. 31.12.22	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.22	0
Modervirksomhed:	
Kostpris pr. 01.01.22	15.944.600
Afgang i året	-2.284.026
Kostpris pr. 31.12.22	13.660.574
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.22	-7.368.730
Afskrivninger på goodwill	-407.463
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	1.839.369
Årets resultat fra kapitalandele	-1.665.243
Udbytte relateret til kapitalandele	-4.525.716
Negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	1.100.105
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.22	-11.027.678
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.22	2.632.896
I regnskabsposten indgår goodwill pr. 31.12.22 med	1.843.520
Positive forskelsbeløb ved første indregning af kapitalandele målt til indre værdi	0

**7. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder - fortsat -**

Navn og hjemsted:	Ejerandel
Dattervirksomheder:	
EDC Mæglerne AROS, Brabrand A/S, Aarhus	50%
EDC AROS, Ebeltoft A/S, Aarhus	75%
EDC Mæglerne AROS, Galten A/S, Aarhus	50%
EDC AROS, Lystrup A/S, Aarhus	80%
EDC AROS, Rønde A/S, Aarhus	100%
EDC Mæglerne AROS, Viby-Tranbjerg A/S, Aarhus	70%
EDC Poul Erik Bech AROS A/S, Aarhus	50%
EDC Poul Erik Bech AROS Aarhus C A/S, Aarhus	25%
EDC Poul Erik Bech AROS, Aarhus N A/S, Aarhus	25%

EDC AROS A/S er gennem vedtægter tillagt den bestemmende indflydelse i datterselskaber med ejerandele på 25% og 50%.

**8. Finansielle anlægsaktiver i øvrigt**

Beløb i DKK	Andre tilgodehaver	
	Deposita	vender
Koncern:		
Kostpris pr. 01.01.22	517.294	179.737
Tilgang i året	5.564	1.884.185
Afgang i året	0	-12.000
Kostpris pr. 31.12.22	522.858	2.051.922
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.22	522.858	2.051.922
Modervirksomhed:		
Tilgang i året	0	1.874.511
Kostpris pr. 31.12.22	0	1.874.511
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.22	0	1.874.511



	Koncern		Modervirksomhed	
	31.12.22 DKK	31.12.21 DKK	31.12.22 DKK	31.12.21 DKK
<b>9. Minoritetsinteresser</b>				
Minoritetsinteresser primo	882.208	2.168.703	0	0
Betalt udbytte	-1.894.975	-1.433.087	0	0
Salg af minoritetsandele	518.743	0	0	0
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	-1.499.399	0	0
Minoritetsinteressernes andel af årets resultat	-1.614.740	1.645.991	0	0
I alt	-2.108.764	882.208	0	0

**10. Langfristede gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.22	Gæld i alt 31.12.21
Koncern:				
Gæld til kreditinstitutter	26.964	0	26.964	267.768
Deposita	0	0	0	12.000
Anden gæld	0	287.694	2.187.694	1.182.738
I alt	26.964	287.694	2.214.658	1.462.506
Modervirksomhed:				
Gæld til kreditinstitutter	26.964	0	26.964	267.768
Anden gæld	0	49.446	49.446	48.857
I alt	26.964	49.446	76.410	316.625

**11. Oplysninger om dagsværdi**

Beløb i DKK	Unoterede værdi- papirer og kapitalandele	I alt
Koncern:		
Dagsværdi pr. 31.12.22	6.190.684	6.190.684
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	204.820	204.820
Modervirksomhed:		
Dagsværdi pr. 31.12.22	6.190.684	6.190.684
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	204.820	204.820

Unoterede værdipapirer omfatter andele i EDC Holding A/S samt EDC Finanscenter A/S.

**12. Eventualforpligtelser**

Koncern:

*Leasingforpligtelser*

Koncernen har indgået leasingkontrakter med en restløbetid på 1-30 måneder og en samlet forpligtelse ydelse på t.DKK 2.543. Leasingkontrakter indgået med tilknyttede virksomheder er indeholdt heri, men er desuden særskilt oplyst nedenfor.

Koncernen har indgået leasingkontrakter med tilknyttede virksomheder med en restløbetid på 6 måneder og en samlet forpligtelse på t.DKK 36.

*Kautionsforpligtelser*

Koncernen har stillet selvskyldnerkaution for tilknyttede virksomheders gæld til kreditinstitutter. Kauttionen er ulimiteret. Tilknyttede virksomheders gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balance-dagen t.DKK 64.

**12. Eventualforpligtelser** - fortsat -

Modervirksomhed:

*Kautionsforpligtelser*

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for tilknyttede virksomheders gæld til kreditinstitutter. Kautio-  
nen er ulimiteret. Tilknyttede virksomheders gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balanceda-  
gen t.DKK 64.

*Andre eventualforpligtelser*

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegræn-  
set for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og ud-  
bytter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til  
den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten m.v.

Selskabet har afgivet støtteerklæring over datterselskaberne EDC Poul Erik Bech AROS A/S, EDC  
Mæglerne Aros, Viby-Tranbjerg A/S, EDC Mæglerne AROS, Brabrand A/S og EDC AROS, Rønde A/S i  
perioden frem til 31.12.23.

**13. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Koncern:

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter på t.DKK 2.892 er der givet virksomhedspant omfattende  
goodwill, immaterielle rettigheder, motorkøretøjer, andre anlæg, driftsmateriel og inventar samt simple  
fordringer. Den samlede regnskabsmæssige værdi af omfattede aktiver udgør t.DKK 2.742.

Modervirksomhed:

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter på t.DKK 2.892 er der, sammen med de øvrige  
koncernselskaber, givet virksomhedspant omfattende goodwill, immaterielle rettigheder, motorkøretø-  
jer, andre anlæg, driftsmateriel og inventar samt simple fordringer. Den samlede regnskabsmæssige  
værdi af omfattede aktiver udgør t.DKK 1.880.

## 14. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for koncerner og virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

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.

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.

**14. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**Minoritetsinteresser**

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

Køb og salg af minoritetsandele i en dattervirksomhed, som ikke medfører ændringer i kontrol, behandles i koncernregnskabet som egenkapitaltransaktioner, og forskellen mellem vederlaget og den regnskabsmæssige værdi allokeres til modervirksomhedens andel af egenkapitalen.

**LEASINGKONTRAKTER**

Leasingydelser vedrørende operationelle leasingkontrakter indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

**RESULTATOPGØRELSE****Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter og omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

**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 lejeindtægter, negativ goodwill og gevinster ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

**14. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -****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.

**Andre eksterne omkostninger**

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

**Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

**Af- og nedskrivninger**

Afskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Goodwill	10	0
Indretning af lejede lokaler	5	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3	0

Goodwill afskrives over 10 år. Brugstiden er fastsat under hensyntagen til de forventede fremtidige nettoindtægter fra den virksomhed eller aktivitet, som goodwill er knyttet til.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

**14. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

For dattervirksomheder, der i modervirksomheden 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.

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

**Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver**

Heri indregnes renteindtægter, udbytter, urealiserede kursgevinster samt realiserede afhændelsesgevinster.

**Andre finansielle poster**

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger 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.

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.

**14. 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 eller 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**

Materielle anlægsaktiver omfatter indretning af lejede lokaler samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

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

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 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.

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.



#### 14. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

Kapitalandele med regnskabsmæssig negativ værdi måles til DKK 0. Tilgodehavender, der anses for at være en del af den samlede investering i de pågældende virksomheder, nedskrives med en eventuel resterende negativ indre værdi. Øvrige tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, tilgodehavendet vurderes uerholdeligt. Der indregnes en hensat forpligtelse til at dække den resterende negative indre værdi i det omfang, ejervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

Goodwill indregnet under kapitalandele afskrives lineært på grundlag af en individuel vurdering af aktivets brugstid. Brugstiden for goodwill er fastsat til 10 år for kapitalandele i dattervirksomheder. Brugstiden er fastsat under hensyntagen til de forventede fremtidige nettoindtægter fra den virksomhed, som goodwill er knyttet til.

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.

**14. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke, medmindre goodwill indgår i den regnskabsmæssige værdi af kapitalandele.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Deposita, der er indregnet under aktiver, omfatter betalte deposita til udlejer vedrørende selskabets indgåede lejeaftaler.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

**Andre værdipapirer og kapitalandele**

Andre værdipapirer måles til dagsværdi svarende til kursværdien på balancedagen.

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.

**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.

## 14. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Aktuelle og udskudte skatter

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

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

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

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

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

### Gældsforpligtelser

Ansvarlig lånekapital er gældsforpligtelser, hvor kreditor har tilkendegivet at træde tilbage til fordel for alle selskabets øvrige kreditorer.

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

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

### Modtagne forudbetalinger fra kunder

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

**14. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -****Periodeafgrænsningsposter**

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