

Holdingselskabet Poul Erik Bech Erhverv A/S

Bremerholm 29, 1069 København K
CVR-nr. 21 26 58 37

Årsrapport for 2017

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 24.04.18

Steen Lundbye
Dirigent

Koncernoplysninger m.v.	3
Koncernoversigt	4
Ledelsespåtegning	5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	6 - 8
Ledelsesberetning	9 - 15
Resultatopgørelse	16
Balance	17 - 18
Egenkapitalopgørelse	19 - 20
Noter	21 - 36

Modervirksomheden

Holdingselskabet Poul Erik Bech Erhverv A/S
Bremerholm 29
1069 København K
Telefon: 33 30 10 00
Hjemsted: København K
CVR-nr.: 21 26 58 37
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

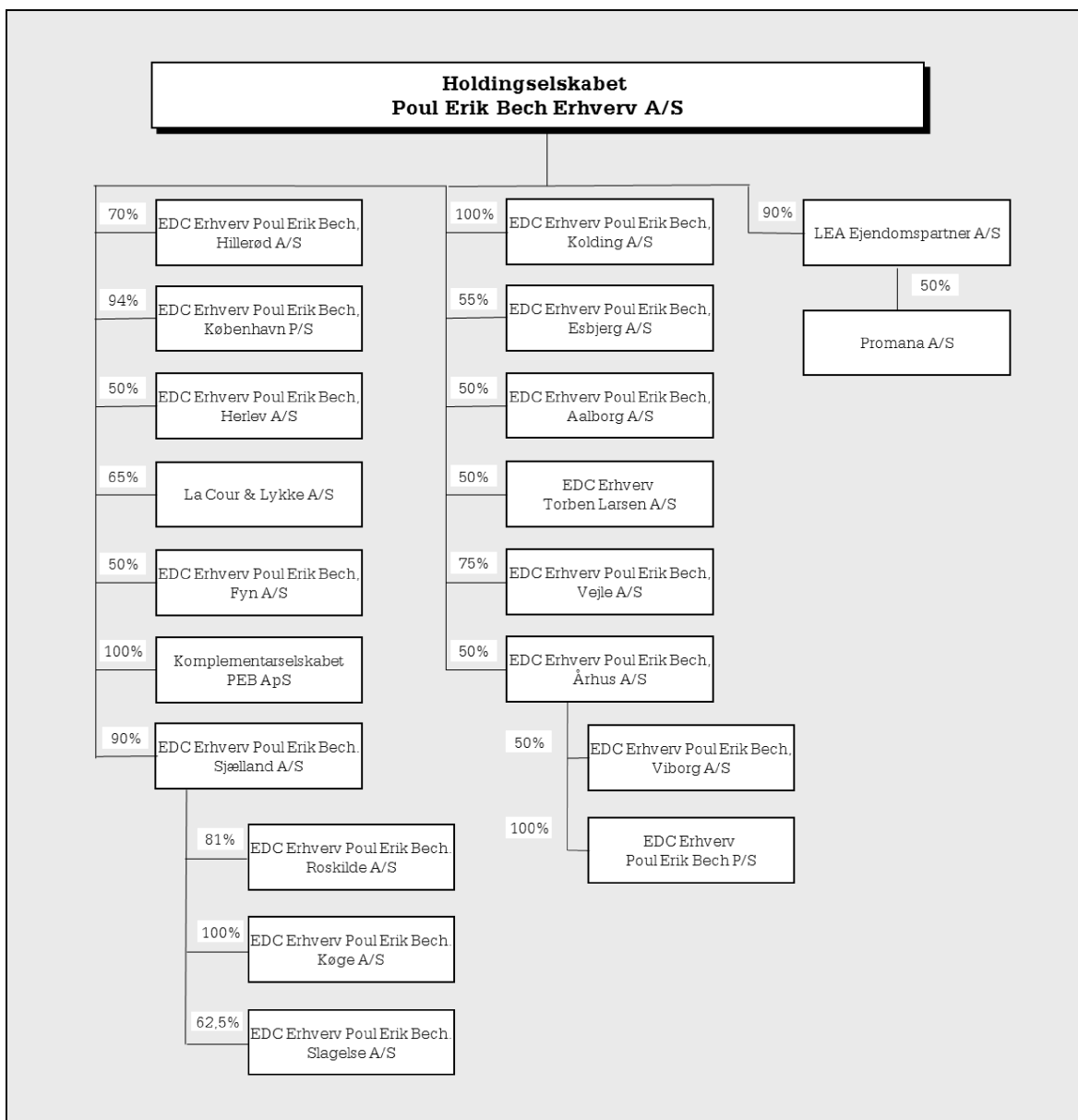
Poul Erik Bech, Ejendomsmægler og valuar, MRICS, MDE

Bestyrelse

Poul Erik Bech, Ejendomsmægler og valuar, MRICS, MDE
Frank Jensen, Direktør
Jane Bech, Direktør, cand.merc.jur
Søren Leth Pedersen, Ejendomsmægler, valuar; MDE
Jørgen Jørgensen, Direktør, MRICS

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17 for Holdingselskabet Poul Erik Bech Erhverv 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. 31.12.17 og resultatet af koncernens og modervirksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 24. april 2018

Direktionen

Poul Erik Bech
Ejendomsmægler og valuar, MRICS, MDE

Bestyrelsen

Poul Erik Bech
Ejendomsmægler og valuar, MRICS,
MDE

Frank Jensen
Direktør

Jane Bech
Direktør, cand.merc.jur

Søren Leth Pedersen
Ejendomsmægler, valuar; MDE

Jørgen Jørgensen
Direktør, MRICS

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Holdingselskabet Poul Erik Bech Erhverv A/S

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Holdingselskabet Poul Erik Bech Erhverv A/S for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis for såvel koncernen som selskabet. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og modervirksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.17 samt af resultatet af koncernens og modervirksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17 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 modervirksomheden i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af koncernregnskabet og årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og modervirksomhedens 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 modervirksomheden, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 regnskabsbrugere 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 modervirksomhedens 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 modervirksomhedens 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 modervirksomheden 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. april 2018

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Jan Molin

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne10848

KONCERNENS HOVED- OG NØGLETAL**Hovedtal**

Beløb i t.DKK	2017	2016	2015	2014	2013
<i>Resultat</i>					
Nettoomsætning	165.763	113.364	103.114	82.814	71.964
Resultat af primær drift	37.565	18.631	16.010	9.374	6.879
Finansielle poster i alt	1.723	2.071	859	350	253
Årets resultat	30.368	16.411	12.848	7.253	5.268

Balance

Samlede aktiver	123.018	83.799	65.896	50.898	57.422
Investeringer i materielle anlægsaktiver	447	170	0	0	106
Egenkapital	59.184	41.592	35.794	21.051	36.557

Nøgletal

	2017	2016	2015	2014	2013
<i>Rentabilitet</i>					
Egenkapitalens forrentning	60%	42%	43%	19%	11%
Afkast af investeret kapital	98%	57%	134%	88%	30%
EBITA margin	23	16%	16%	11%	10%
Nettoomsætning/investeret kapital inkl. goodwill	432	350%	865%	760%	315%

Definitioner af nøgletal

Egenkapitalens forrentning:	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$
Afkast af investeret kapital:	$\frac{\text{EBITA} \times 100}{\text{Gns. investeret kapital ekskl. goodwill}}$
EBITA:	Resultat af primær drift med tillæg af af- og nedskrivninger på immaterielle anlægsaktiver.
Investeret kapital inkl. goodwill:	Summen af driftsmæssige immaterielle og materielle anlægsaktiver (inkl. goodwill) samt nettoarbejds-kapital.

EBITA margin i % $\frac{\text{EBITA} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$

Nettoomsætning/Investeret kapital inkl. goodwill $\frac{\text{Nettoomsætning}}{\text{Gns. investeret kapital inkl. goodwill}}$

Nøgletallene er beregnet efter Finansforeningens anbefalinger.

Væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten består i drift af ejendomsmæglervirksomhed inden for erhvervsområdet i Danmark. Holdingselskabet Poul Erik Bech Erhverv er en del af EDC Poul Erik Bech Holding-koncernen og indgår således i Danmarks største ejendomsmæglervirksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Over en årrække har Poul Erik Bech Erhverv sikret en solid vækst, og fortsatte i 2017 den positive vækstkurve.

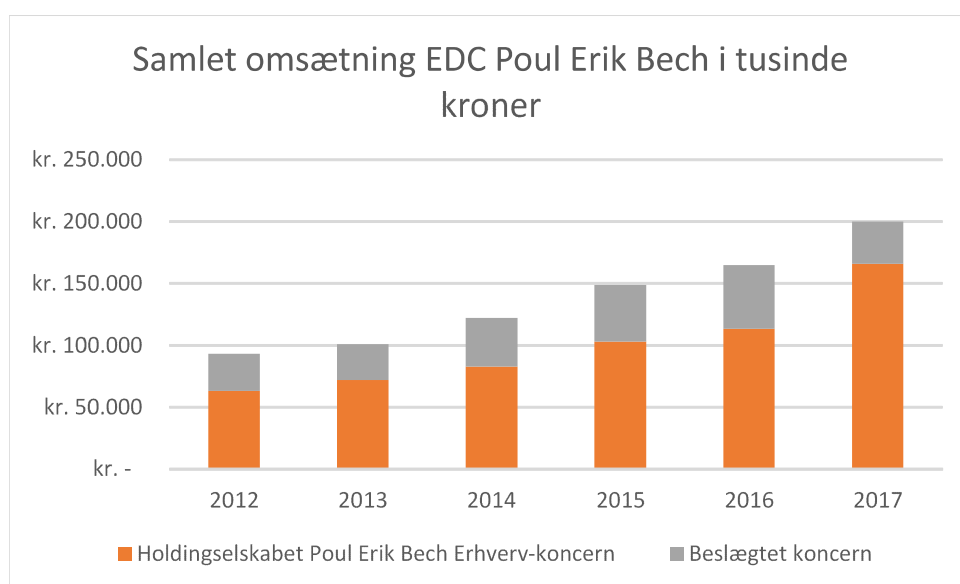
Holdingselskabet Poul Erik Bech Erhverv A/S koncern

Den samlede omsætning i Holdingselskabet Poul Erik Bech Erhverv A/S koncern udgjorde i 2017 t.DKK 165.763 mod t.DKK 113.364 i 2016, svarende til en fremgang på 46,2 %.

- Resultat af primær drift blev realiseret med t.DKK 37.565 mod t.DKK 18.631 i 2016, og er dermed forbedret med 101,6%.
- Årets resultat efter skat udgør t.DKK 30.368 mod t.DKK 16.411 i 2016. Det er en fremgang på 85% - et resultat, der må betegnes som tilfredsstillende.
- Balancen udviser pr. statusdagen en egenkapital på godt 59 mio. kr. i koncernen og 45 mio. kr. i modervirksomheden.

Koncernen:

Aktiviteterne inden for Holdingselskabet Poul Erik Bech Erhverv omfatter, udover nærværende koncern, også Projekt- og seriesalg. Juridisk er disse aktiviteter ikke placeret i nærværende selskab/koncern, men praktisk fungerer alle enheder under brandet EDC Erhverv Poul Erik Bech.

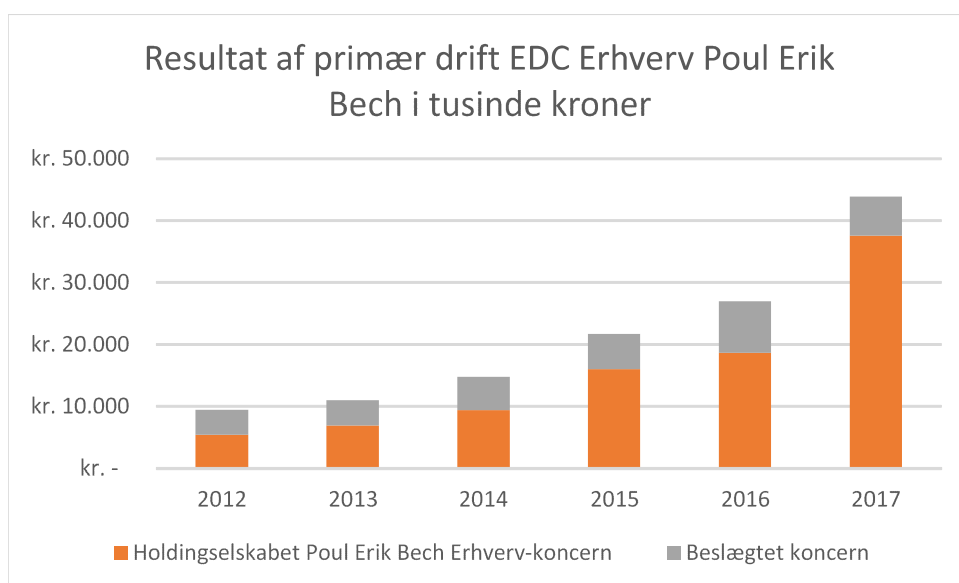
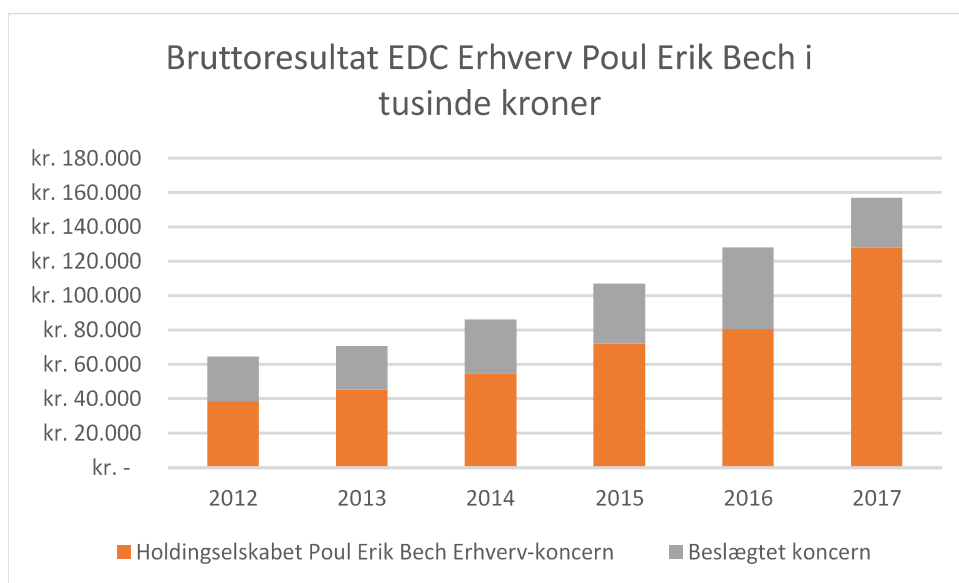


- Den samlede omsætning i EDC Erhverv Poul Erik Bech udgjorde i 2017 200 mio. kr., hvilket er en

fremgang på godt 21 % i forhold til 2016.

- Bruttoresultatet for EDC Erhverv Poul Erik Bech blev realiseret med t.DKK 156.834 mod t.DKK 128.008 i 2016, og blev dermed forbedret med 22,5%.
- Resultatet af primær drift for EDC Erhverv Poul Erik Bech blev realiseret med t.DKK 43.919 mod t.DKK 26.991 i 2016, og blev dermed forbedret med godt 62 %.

Alt i alt finder ledelsen årets resultat meget tilfredsstillende, henset til de aktuelle markedsforhold og de foretagne investeringer for understøttelse af selskabets vækststrategi.



Ejerforhold og Poul Erik Bech Fonden

For at sikre virksomhedens virke som Danmarks største og eneste landsdækkende ejendomsmæglervirksomhed, valgte Poul Erik Bech i 2015 at oprette Poul Erik Bech Fonden. Fonden ejer nu 60 pct. af virksomheden, mens 30% af aktierne er overtaget af Poul Erik Bechs datter, Jane Bech, og stifteren selv beholder således de sidste 10%. Virksomhedens ejerstruktur er således den samme som kendes fra langt større danske virksomheder.

De midler, som Fonden løbende får tilført via mæglervirksomhedens overskud, går til at støtte almennyttige aktiviteter fortrinsvis til børn, handicappede og flygtninge. Desuden tilgodeses kunstnere samt fremme af bygningskulturarven, særligt i stifterens hjemby Varde.

Fonden har således tilvejebragt, at virksomhedens ejer- og kapitalstruktur er sikret i fremtiden – og det er derfor endnu mere attraktivt at blive optaget som partner. Erhvervsvirksomheden er i dag ejet af 26 partnere, hvoraf 8 partnere er kommet til i løbet af 2017. Et forhold, der også er med til at styrke virksomhedens stabilitet samt i høj grad giver stærke, lokale rødder i de områder, virksomheden opererer i. Vi forventer fortsat vækst i antallet af partnere over de kommende år, og således er der på tidspunktet for nærværende beretning optaget yderligere 1 partner. Den typiske struktur er, at Holdingselskabet, med fonden som primær ejer, har en ejerandel på 50% af det lokale erhvervscenter og de lokale partnere de resterende 50%.

Forventet udvikling

Holdingselskabet Poul Erik Bech Erhverv A/S har et ønske om fortsat at udbygge sin position som Danmarks største landsdækkende ejendomsmæglervirksomhed inden for erhvervsejendomme. Målet vil blive gennemført ved en videreudvikling af de kunderelationer, der allerede er skabt, gennem en styrkelse af samarbejdet med LEA Ejendomspartner A/S samt fusioner og/eller konsolidering med andre ejendomsmæglervirksomheder.

Datadrevet viden og transparens har vi arbejdet målrettet efter, siden vores virksomhed startede. Strategien fortsættes i 2018, hvor vi bl.a. implementerer- og videreudvikler et helt nyt CRM-system, som en vigtig brik i vores strategi om at tilbyde kunden moderne, målrettede og indsigtssbaserede løsninger på tværs af landet.

Ledelsen forventer på denne baggrund en forøgelse af omsætningen, men vi forventer ikke, at indtjeningen nødvendigvis kan følge med i samme takt, grundet opstart af mange nye aktiviteter, hvor indtjeningen som oftest først kommer efter 2-3 år.

Vi henviser i øvrigt til ledelsesberetningen i EDC Poul Erik Bech Holding A/S, CVR-nr. 36456396.

Særlige risici

Selskabet har ikke særlige risici, hverken forretningsmæssige eller finansielle risici, udover de almindelige markedsrisici inden for de markeder, som vi opererer på.

Årets højdepunkter

Et positivt marked

Det danske erhvervsejendomsmarked udviklede sig positivt i stort set alle dele af landet i 2017.

København er naturligt nok der, hvor de største nationale og internationale investorer har deres fokus. Men i 2017 vendte mange investorer sig også mod provinsen i jagten på bedre afkast. Vores centre i specielt Aarhus, Odense og Aalborg oplevede således en øget interesse fra såvel de større indenlandske som udenlandske investorer, mens vores lokale centre i resten af landet oplevede en øget interesse fra specielt de små og mellemstore investorer. Efterspørgslen har i høj grad rettet sig mod velbeliggende strøgejendomme, kontorejendomme og ikke mindst boligudlejningsejendomme, hvor vi har haft en markant fremgang og aktivitet.

Befolkningstilvæksten er støt stigende i landets største byer, hvilket stiller krav til udbuddet af boliger. Derfor skyder nye bydele op flere steder i landet, hvor vores projektafdelinger i København og Aarhus i det forgangne år medvirkede til salg og udlejning af mange nybyggede lejligheder og rækkehuse i samarbejde med både vores lokale erhvervscentre samt de lokale boligbutikker.

Markedet for kontorejendomme og industriejendomme har i 2017 set de laveste tomgangsprocenter i flere år. Det vidner om, at det går godt for de danske virksomheder, der efterspørger moderne, individualiserede og højloftede faciliteter, hvorfor den nuværende tomgang primært skyldes ældre og mindre fleksibelt indrettede lejemål.

Butiksejendomme oplever i mange dele af landet tomgang, men flere steder kan lokalerne med fordel konverteres til andre formål som især cafeer og restauranter. Mange byer oplever også en betydelig stigning i salget af brugte varer, og disse butikstyper, hvoraf mange er drevet af velgørhedsorganisationer, fylder mere og mere i gadebilledet. Samlet set var der også lavere tomgang inden for dette segment. Der er dog rigtig store variationer i tomgangen fra by til by. Salget via internettet viser en betydelig fremgang, og det vil fortsat øge presset på butikslokalerne. Om ændringer i forbrugsmønstrene vil kunne opveje presset fra internettet, er dog tvivlsomt i mange byområder.

Det er vores opfattelse, at den positive tendens, som vi har oplevet på erhvervsmarkedet i 2017, vil fortsætte i 2018. Markedet er stadig begunstiget af det meget lave renteniveau, og investorenes ønske om at placere midler i ejendomme ser ej heller ud til at aftage.

Vi kender markedet

Lokal tilstedeværelse og viden spiller stadig en afgørende rolle for vores kunder, når det omhandler

mæglerrådgivning og transaktioner i forbindelse med erhvervsejendomme. De fleste investorer har også et behov for at genudleje lokaler. Her er det afgørende, at være en lokal aktør. Derfor har vi i 2017 fortsat linjen og øget den lokale tilstedeværelse med åbningen af et nyt erhvervscenter i Slagelse, og øget vores mandskab over hele landet.

Vi er nu på erhvervsområdet til stede i 17 byer rundt om i Danmark. I løbet af de kommende år vil vi fortsat etablere os i provinsbyerne, da det er vores DNA at være tæt på kunderne – og ikke mindst kende det lokale erhvervsmarked.

I den forbindelse spiller medarbejderne den vigtigste rolle. Vi har derfor, i det forgangne år, rekrutteret massivt til vores lokale centre, og vi har budt mange nye mæglere, koordinatore og partnere velkommen.

Fokus på den digitale udvikling

Kunderne stiller fortsat større krav til erhvervsmægleren, og har også ønsker til hastighed og gennemsigtighed. Derfor spiller digitaliseringen en vigtig rolle.

I EDC Erhverv ved vi, hvor vigtigt det er at kende såvel slutkøbernes som lejernes behov, for at kunne yde den bedst mulige rådgivning til opdragsgivere og i sidste ende sikre den rigtige matchmaking. Et af fokusområderne i 2017 var derfor vores online Køber-/Lejerkartotek, som fortsat blev styrket og gjort mere brugervenligt til gavn for vores kunder. Således kan ejendomssejere selv, via edc.dk/erhverv, udsøge, hvor mange potentielle købere og lejere der er til deres ejendomme og lokaler. Køber-/Lejerkartoteket har fortsat den massive tilgang af nye virksomheder og investorer, der søger nye ejendomme. Ved indgangen til 2018 er mere end 6.800 virksomheder på ejendomsjagt gennem vores database.

Også i 2017 har vi investeret massivt i IT, som gør hverdagen nemmere for vores kunder og ejendomsmæglere. Fokus har været på at styrke vores rådgivningsydelser, og samtidigt frigive tid til mere dialog med kunderne. Af eksempler kan nævnes den mobile mægler og et forbedret Mit EDC.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Note	Koncern		Modervirksomhed		
	2017 DKK	2016 t.DKK	2017 DKK	2016 t.DKK	
	Nettoomsætning	165.762.974	113.364	0	0
	Driftsomkostninger	-14.222.607	-13.867	0	0
	Andre eksterne omkostninger	-23.559.134	-18.945	-153.867	-40
	Bruttoresultat	127.981.233	80.552	-153.867	-40
1	Personaleomkostninger	-87.852.722	-61.815	0	0
	Resultat før af- og nedskrivninger	40.128.511	18.737	-153.867	-40
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-2.563.574	-106	0	0
	Resultat før finansielle poster	37.564.937	18.631	-153.867	-40
2	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1.870.087	2.041	26.675.697	12.325
3	Andre finansielle indtægter	55.690	67	417.809	256
4	Andre finansielle omkostninger	-202.710	-37	0	-1
	Resultat før skat	39.288.004	20.702	26.939.639	12.540
	Skat af årets resultat	-8.920.389	-4.291	-3.452.057	-47
	Årets resultat	30.367.615	16.411	23.487.582	12.493

Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	0	24.805.610	10.284
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	12.000	0	12.000
Minoritetsinteressernes andel af årets resultat	6.880.033	3.918	0	0
Overført resultat	23.487.582	493	-1.318.028	-9.791
I alt	30.367.615	16.411	23.487.582	12.493

		Koncern		Modervirksomhed	
		31.12.17 DKK	31.12.16 t.DKK	31.12.17 DKK	31.12.16 t.DKK
AKTIVER					
Note					
	Goodwill	19.960.591	1.997	0	0
6	Immaterielle anlægsaktiver i alt	19.960.591	1.997	0	0
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	180.932	173	0	0
7	Materielle anlægsaktiver i alt	180.932	173	0	0
8	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	57.247.998	18.027
9	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	7.160.275	10.492
9	Deposita	494.510	194	0	0
9	Andre tilgodehavender	857.184	1.447	511.355	1.447
	Finansielle anlægsaktiver i alt	1.351.694	1.641	64.919.628	29.966
	Anlægsaktiver i alt	21.493.217	3.811	64.919.628	29.966
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	26.491.883	20.161	0	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	46.010.830	53.193	0	4.407
	Andre tilgodehavender	890.979	398	0	0
10	Periodeafgrænsningsposter	3.465.740	3.397	0	0
	Tilgodehavender i alt	76.859.432	77.149	0	4.407
	Likvide beholdninger	24.665.720	2.839	2.932.500	0
	Omsætningsaktiver i alt	101.525.152	79.988	2.932.500	4.407
	Aktiver i alt	123.018.369	83.799	67.852.128	34.373

PASSIVER		Koncern		Modervirksomhed	
		31.12.17 DKK	31.12.16 t.DKK	31.12.17 DKK	31.12.16 t.DKK
Note					
11	Selskabskapital	1.000.000	1.000	1.000.000	1.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	0	9.956.001	5.654
	Overført resultat	44.027.833	21.298	34.829.417	15.644
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	12.000	0	12.000
	Egenkapital tilhørende modermodervirksomheden	45.027.833	34.298	45.785.418	34.298
12	Minoritetsinteresser	14.156.550	7.294	0	0
	Egenkapital i alt	59.184.383	41.592	45.785.418	34.298
13	Hensættelser til udskudt skat	551.252	87	0	0
14	Andre hensatte forpligtelser	125.000	0	0	0
	Hensatte forpligtelser i alt	676.252	87	0	0
15	Anden gæld	328.353	806	0	0
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	328.353	806	0	0
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	3.403.857	3.123	0	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	6.071.364	3.667	80.000	28
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	17.632.426	0
	Selskabsskat	8.525.492	6.491	3.452.057	47
	Anden gæld	44.534.577	28.033	902.227	0
16	Periodeafgrænsningsposter	294.091	0	0	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	62.829.381	41.314	22.066.710	75
	Gældsforpligtelser i alt	63.157.734	42.120	22.066.710	75
	Passiver i alt	123.018.369	83.799	67.852.128	34.373

17 Eventualforpligtelser

18 Nærtstående parter

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsåret	Egenkapital tilhørende modervirk- somhedens kapitalejere	Minoritets- interesser	Egenkapital i alt
Koncern:							
Egenkapitalopgørelse for 01.01.16 - 31.12.16							
Saldo pr. 01.01.16	1.000.000	0	20.804.282	10.000.000	31.804.282	3.989.890	35.794.172
Betalt udbytte	0	0	0	-10.000.000	-10.000.000	-2.040.000	-12.040.000
Salg af minoritetsandele	0	0	0	0	0	1.488.646	1.488.646
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	0	0	0	-63.385	-63.385
Forslag til resultatdisponering	0	0	493.554	12.000.000	12.493.554	3.917.590	16.411.144
Saldo pr. 31.12.16	1.000.000	0	21.297.836	12.000.000	34.297.836	7.292.741	41.590.577
Egenkapitalopgørelse for 01.01.17 - 31.12.17							
Saldo pr. 01.01.17	1.000.000	0	21.297.836	12.000.000	34.297.836	7.292.741	41.590.577
Betalt udbytte	0	0	0	-12.000.000	-12.000.000	-3.850.000	-15.850.000
Køb af minoritetsandele	0	0	0	0	0	-144.642	-144.642
Salg af minoritetsandele	0	0	0	0	0	1.416.493	1.416.493
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	-757.585	0	-757.585	2.561.925	1.804.340
Forslag til resultatdisponering	0	0	23.487.582	0	23.487.582	6.880.033	30.367.615
Saldo pr. 31.12.17	1.000.000	0	44.027.833	0	45.027.833	14.156.550	59.184.383

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Virksomheds kapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdisme	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsåret		Minoritetsinteresser	
Moder:							
Egenkapitalopgørelse for 01.01.16 - 31.12.16							
Saldo pr. 01.01.16	1.000.000	5.798.721	15.005.561	10.000.000	31.804.282	0	31.804.282
Udloddet udbytte fra tilknyttede virksomheder	0	-10.280.000	10.280.000	0	0	0	0
Betalt udbytte	0	0	0	-10.000.000	-10.000.000	0	-10.000.000
Overførsler til/fra andre reserver	0	-148.917	148.917	0	0	0	0
Forslag til resultatdisponering	0	10.284.262	-9.790.708	12.000.000	12.493.554	0	12.493.554
Saldo pr. 31.12.16	1.000.000	5.654.066	15.643.770	12.000.000	34.297.836	0	34.297.836
Egenkapitalopgørelse for 01.01.17 - 31.12.17							
Saldo pr. 01.01.17	1.000.000	5.654.066	15.643.770	12.000.000	34.297.836	0	34.297.836
Udloddet udbytte fra tilknyttede virksomheder	0	-16.810.000	16.810.000	0	0	0	0
Betalt udbytte	0	0	0	-12.000.000	-12.000.000	0	-12.000.000
Overførsler til/fra andre reserver	0	-3.693.675	3.693.675	0	0	0	0
Forslag til resultatdisponering	0	24.805.610	-1.318.028	0	23.487.582	0	23.487.582
Saldo pr. 31.12.17	1.000.000	9.956.001	34.829.417	0	45.785.418	0	45.785.418

Øvrige egenkapitalbevægelser under minoritetsinteresser for 2017 omfatter køb af dattervirksomheder pr. 01.07.2017, indregnet efter overtagelsesmetoden.

	Koncern		Modervirksomhed	
	2017 DKK	2016 t.DKK	2017 DKK	2016 t.DKK
1. Personaleomkostninger				
Lønninger	74.928.492	50.580	0	0
Pensioner	2.385.982	1.090	0	0
Andre omkostninger til social sikring	896.644	459	0	0
Andre personaleomkostninger	9.641.604	9.686	0	0
I alt	87.852.722	61.815	0	0
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	119	76	0	0

2. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	24.805.610	10.284
Gevinst ved salg af tilknyttede virksomheder	1.870.087	2.041	1.870.087	2.041
I alt	1.870.087	2.041	26.675.697	12.325

3. Finansielle indtægter

Renter, tilknyttede virksomheder	0	0	388.940	189
Renteindtægter i øvrigt	47.723	67	28.869	67
Øvrige finansielle indtægter	7.967	0	0	0
Øvrige finansielle indtægter	55.690	67	28.869	67
I alt	55.690	67	417.809	256

	Koncern		Modervirksomhed	
	2017 DKK	2016 t.DKK	2017 DKK	2016 t.DKK
4. Finansielle omkostninger				
Renter, tilknyttede virksomheder	87.304	26	0	1
Renteomkostninger i øvrigt	68.637	11	0	0
Øvrige finansielle omkostninger	46.769	0	0	0
Øvrige finansielle omkostninger i alt	115.406	11	0	0
I alt	202.710	37	0	1

5. Resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	0	24.805.610	10.284
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	12.000	0	12.000
Minoritetsinteresser	6.880.033	3.918	0	0
Overført resultat	23.487.582	493	-1.318.028	-9.791
I alt	30.367.615	16.411	23.487.582	12.493

6. Immaterielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Goodwill
Koncern:	
Kostpris pr. 01.01.17	2.275.000
Tilgang i året	20.372.553
Kostpris pr. 31.12.17	22.647.553
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.17	-277.619
Afskrivninger i året	-2.409.343
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.17	-2.686.962
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.17	19.960.591

7. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Koncernen:	
Kostpris pr. 01.01.17	665.152
Tilgang i året	447.351
Afgang i året	-416.225
Kostpris pr. 31.12.17	696.278
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.17	-491.927
Afskrivninger i året	-154.231
Årets af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	130.812
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.17	-515.346
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.17	180.932

8. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Beløb i DKK	Kapitalandele i til- knyttede virksom- heder
Modervirksomhed:	
Kostpris pr. 01.01.17	12.372.496
Tilgang i året	41.140.466
Afgang i året	-6.220.965
Kostpris pr. 31.12.17	47.291.997
Opskrivninger pr. 01.01.17	5.654.066
Tilbageførsel af opskrivninger på afhændede aktiver	-3.693.675
Afskrivninger på goodwill	-1.848.508
Årets resultat fra kapitalandele	25.055.118
Udbytte relateret til kapitalandele	-16.810.000
Andre reguleringer vedrørende kapitalandele	1.599.000
Opskrivninger pr. 31.12.17	9.956.001
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.17	57.247.998
Goodwill ved første indregning af kapitalandele målt til indre værdi	17.394.154

8. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder - fortsat -

Navn og hjemsted:	Ejerandel
Dattervirksomheder:	
EDC Erhverv Poul Erik Bech, Hillerød A/S, København	70%
EDC Erhverv Poul Erik Bech, Kolding A/S, København	100%
EDC Erhverv Poul Erik Bech, Esbjerg A/S, København	55%
EDC Erhverv Poul Erik Bech, Aalborg A/S, København	50%
EDC Erhverv Poul Erik Bech, København P/S, København	94%
EDC Erhverv Poul Erik Bech, Fyn A/S, København	50%
La Cour & Lykke A/S, København	65%
EDC Erhverv Poul Erik Bech, Herlev A/S, København	50%
EDC Erhverv Poul Erik Bech, Vejle A/S, København	75%
EDC Erhverv Poul Erik Bech, Aarhus A/S, København	50%
EDC Erhverv Torben Larsen A/S, Silkeborg	50%
EDC Erhverv Poul Erik Bech, Sjælland A/S, København	90%
Komplementarselskabet PEB ApS, København	100%
LEA Ejendomspartner A/S, København	90%

I de selskaber hvor modervirksomheden ejer 50 % af ovenstående selskaber, har modervirksomheden bestemmende indflydelse i kraft af en ejerftale med de øvrige kapitalejere, hvorfor disse selskaber er klassificeret som dattervirksomheder.

9. Finansielle anlægsaktiver i øvrigt

Beløb i DKK	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	Deposita	Andre tilgodeha- vender
Koncern:			
Kostpris pr. 01.01.17	0	193.661	1.447.036
Tilgang i året	0	314.566	1.196.251
Afgang i året	0	-13.717	-1.786.103
Kostpris pr. 31.12.17	0	494.510	857.184
Modervirksomhed:			
Kostpris pr. 01.01.17	10.492.426	0	1.447.036
Afgang i året	-3.332.151	0	-935.681
Kostpris pr. 31.12.17	7.160.275	0	511.355

	Koncern		Modervirksomhed	
	31.12.17 DKK	31.12.16 t.DKK	31.12.17 DKK	31.12.16 t.DKK

10. Periodeafgrænsningsposter

Forudbetalte omkostninger	3.103.858	3.397	0	0
Andre periodeafgrænsningsposter	361.882	0	0	0
I alt	3.465.740	3.397	0	0

11. Selskabskapital

Selskabskapitalen består af:

	Antal	Pålydende værdi i alt DKK
Aktiekapital	20.000	50

	Koncern		Modervirksomhed	
	31.12.17 DKK	31.12.16 t.DKK	31.12.17 DKK	31.12.16 t.DKK
12. Minoritetsinteresser				
Minoritetsinteresser primo	7.292.741	3.990	0	0
Betalt udbytte	-3.850.000	-2.040	0	0
Køb af minoritetsandele	-144.642	0	0	0
Salg af minoritetsandele	1.416.493	1.489	0	0
Øvrige egenkapitalbevægelser	2.561.925	-63	0	0
Minoritetsinteressernes andel af årets resultat	6.880.033	3.918	0	0
I alt	14.156.550	7.294	0	0

13. Udskudt skat

Udskudt skat pr. 01.01.17	414.024	67	0	0
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	137.228	21	0	0
Udskudt skat pr. 31.12.17	551.252	88	0	0

Udskudt skat fordeler sig således:

Immaterielle anlægsaktiver	151.675	130	0	0
Materielle anlægsaktiver	-102.796	3	0	0
Finansielle anlægsaktiver	-51.715	-45	0	0
Tilgodehavender	581.588	0	0	0
Hensatte forpligtelser	-27.500	0	0	0
I alt	551.252	88	0	0

14. Andre hensatte forpligtelser

Beløb i DKK	Garantiforpligtelser
Koncern:	
Forpligtelser pr. 01.01.17	75.000
Hensat i året	50.000
Forpligtelser pr. 31.12.17	125.000

	31.12.17 DKK	31.12.16 t.DKK	31.12.17 DKK	31.12.16 t.DKK
Andre hensatte forpligtelser forventes at fordele sig således:				
Kortfristede forpligtelser	125.000	0	0	0

15. Langfristede gældsforpligtelser

	Restgæld efter 5 år DKK	Gæld i alt 31.12.17 DKK	Gæld i alt 31.12.16 t.DKK
Koncern:			
Anden gæld	0	328.353	806
I alt	0	328.353	806

16. Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter	294.091	0	0	0
---------------------------	---------	---	---	---

17. Eventualforpligtelser

Modervirksomheden:

Modervirksomheden er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter forholdsmæssigt for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af den ultimative modervirksomhed. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten m.v.

18. Nærtstående parter

Bestemmende indflydelse	Grundlag for indflydelse
EDC Poul Erik Bech Holding A/S, København PEBB Holding A/S, København	Hovedaktionær Ultimativ hovedaktionær

Der oplyses ikke om transaktioner med nærtstående parter, da alle transaktioner er gennemført på normale markedsvilkår.

Modervirksomheden indgår i koncernregnskabet for modervirksomhederne EDC Poul Erik Bech Holding A/S, København og PEBB Holding A/S, København. Den udenlandske modervirksomheds koncernregnskab kan rekvireres på hjemmesiden www.

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

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

KONCERNREGNSKAB

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

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

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

19. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Minoritetsinteresser**

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

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

VIRKSOMHEDSSAMMENSLUTNINGER

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes fra erhvervelsestidspunktet henholdsvis stiftelsestidspunktet. Erhvervelsestidspunktet er det tidspunkt, hvor der opnås kontrol over virksomheden. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelses- henholdsvis afviklingstidspunktet. Afståelsestidspunktet er det tidspunkt, hvor kontrollen over virksomheden overgår til tredjemand.

Ved erhvervelse af nye virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders identificerbare aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsestidspunktet.

Kostprisen for kapitalandelene i de erhvervede virksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af dattervirksomhedernes dagsværdi af nettoaktiver på det tidspunkt, hvor koncernforholdet blev etableret.

Den på erhvervelsestidspunktet opgjorte goodwill (positivt forskelsbeløb) indregnes i koncernregnskabet under immaterielle anlægsaktiver og i modervirksomhedens balance under kapitalandele i dattervirksomheder. Goodwill afskrives lineært efter en individuel vurdering af aktivets brugstid. Brugstiden for goodwill er fastsat til år under hensyntagen til de forventede fremtidige nettoindtægter fra den virksomhed, som goodwill er knyttet til. Goodwill fra erhvervede virksomheder reguleres indtil udgangen af året efter anskaffelsen.

Gevinster eller tab ved afhændelse af dattervirksomheder opgøres som forskellen mellem afhændelssummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inkl. ikke afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling.

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

Nettoomsætning omfatter salærindtægter og øvrige honorarindtægter. Salærindtægter indregnes når ydelsen er leveret til kunden. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter markedsføring.

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	5-10	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5	0

Goodwill afskrives over 5-10 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

19. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

For kapitalandele i 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 gevinster og tab ved salg af kapitalandele.

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.

Modervirksomheden 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.

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 salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

19. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver omfatter 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 måles kapitalandele i dattervirksomheder efter den indre værdis metode, hvilket indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi, opgjort efter modervirksomhedens regnskabspraksis, reguleret for resterende værdi af positiv eller negativ goodwill samt gevinster og tab ved transaktioner med de pågældende virksomheder.

Regnskabspraksis for erhvervelse af nye virksomheder fremgår af afsnittet "Virksomhedssammenslutninger".

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 modervirksomhedens 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.

19. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

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 vedrørende indgåede lejeaftaler.

Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til salgsværdien af det udførte arbejde med fradrag af foretagne acontofaktureringer på det enkelte igangværende arbejde.

Salgsværdien måles på baggrund af færdiggørelsesgraden på balancedagen og de samlede forventede indtægter på de enkelte igangværende arbejder. Færdiggørelsesgraden for det enkelte igangværende arbejde beregnes normalt som forholdet mellem det anvendte ressourceforbrug og det totale budgetterede ressourceforbrug. For enkelte igangværende arbejder, hvor ressourceforbruget ikke kan anvendes som grundlag, er der i stedet benyttet forholdet mellem afsluttede delaktiviteter og de samlede delaktiviteter for det enkelte igangværende arbejde.

Hvis salgsværdien for et igangværende arbejde ikke kan opgøres pålideligt, måles salgsværdien til de medgåede omkostninger eller nettorealisationsværdien, hvis denne er lavere.

Det enkelte igangværende arbejde indregnes i balancen under tilgodehavender eller gældsforpligtelser afhængigt af, hvorvidt nettoværdien af salgsværdien med fradrag af modtagne forudbetalinger er positiv eller negativ.

Når det er sandsynligt, at de totale omkostninger vil overstige de samlede indtægter på det enkelte igangværende arbejde, indregnes det samlede forventede tab som en hensat forpligtelse.

19. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Periodeafgrænsningsposter**

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Egenkapital

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

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

Hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, omstruktureringer m.v. og indregnes, når modervirksomheden på balancedagen har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af modervirksomhedens økonomiske ressourcer. Hensatte forpligtelser måles til nettorealisationseværdi eller dagsværdi, såfremt forpligtelsen forventes indfriet på længere sigt.

Garantiforpligtelser omfatter forpligtelser til udbedring af arbejder inden for garantiperioden på 1 – 5 år. Garantiforpligtelser måles til nettorealisationseværdi og indregnes på grundlag af tidligere års erfaringer med garantiarbejder.

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

19. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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

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.

Periodeafgrænsningsposter

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

PENGESTRØMSOPGØRELSE

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