

# Holdingselskabet Poul Erik Bech Erhverv A/S

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

## Årsrapport for 2019

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 26.05.20

Steen Lundbye  
Dirigent

---

Koncernoplysninger m.v.	3
Koncernoversigt	4
Ledelsespåtegning	5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	6 - 8
Ledelsesberetning	9 - 17
Resultatopgørelse	18
Balance	19 - 20
Egenkapitalopgørelse	21 - 22
Noter	23 - 39

---

---

### 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

Koncernstruktur for Holdingselskabet Poul Erik Bech Erhverv A/S pr. 31.12.19

Holdingselskabet Poul Erik Bech Erhverv A/S											
70,0%	EDC Erhverv Poul Erik Bech, Hillerød A/S										
100,0%	EDC Erhverv Poul Erik Bech, Kolding A/S										
55,0%	EDC Erhverv Poul Erik Bech, Esbjerg A/S										
44,4%	EDC Erhverv Poul Erik Bech, Aalborg A/S										
85,7%	EDC Erhverv Poul Erik Bech, København P/S										
50,0%	EDC Erhverv Poul Erik Bech, Fyn A/S										
65,0%	La Cour & Lykke A/S										
50,0%	EDC Erhverv Poul Erik Bech/IBO, Herlev A/S										
75,0%	EDC Erhverv Poul Erik Bech, Vejle A/S										
50,0%	EDC Erhverv Torben Larsen A/S										
90,0%	EDC Erhverv Poul Erik Bech Sønderjylland P/S										
90,0%	EDC Erhverv Poul Erik Bech, Sjælland A/S										
	<table border="1"> <tr> <td>EDC Erhverv Poul Erik Bech, Roskilde A/S</td> <td>60,0%</td> </tr> <tr> <td>EDC Erhverv Poul Erik Bech, Slagelse A/S</td> <td>50,0%</td> </tr> <tr> <td>EDC Erhverv Poul Erik Bech, Køge A/S</td> <td>60,0%</td> </tr> <tr> <td>EDC Erhverv Poul Erik Bech, Næstved A/S</td> <td>50,0%</td> </tr> <tr> <td>EDC Landbrug Poul Erik Bech P/S</td> <td>100,0%</td> </tr> </table>	EDC Erhverv Poul Erik Bech, Roskilde A/S	60,0%	EDC Erhverv Poul Erik Bech, Slagelse A/S	50,0%	EDC Erhverv Poul Erik Bech, Køge A/S	60,0%	EDC Erhverv Poul Erik Bech, Næstved A/S	50,0%	EDC Landbrug Poul Erik Bech P/S	100,0%
EDC Erhverv Poul Erik Bech, Roskilde A/S	60,0%										
EDC Erhverv Poul Erik Bech, Slagelse A/S	50,0%										
EDC Erhverv Poul Erik Bech, Køge A/S	60,0%										
EDC Erhverv Poul Erik Bech, Næstved A/S	50,0%										
EDC Landbrug Poul Erik Bech P/S	100,0%										
50,0%	EDC PEB SLP Holding A/S										
	<table border="1"> <tr> <td>EDC Erhverv Poul Erik Bech, Aarhus P/S</td> <td>100,0%</td> </tr> </table>	EDC Erhverv Poul Erik Bech, Aarhus P/S	100,0%								
EDC Erhverv Poul Erik Bech, Aarhus P/S	100,0%										
100,0%	Komplementarselskabet PEB ApS										
100,0%	LEA Ejendomspartner A/S										
	50%										
	Promana A/S										

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19 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. 31.12.19 og resultatet af koncernens og modervirksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 26. maj 2020

### **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 01.01.19 - 31.12.19, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis for såvel koncernen som modervirksomheden. 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. 31.12.19 samt af resultatet af koncernens og modervirksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19 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 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 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 26. maj 2020

### 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	2019	2018	2017	2016	2015
<i>Resultat</i>					
Nettoomsætning	172.349	191.494	165.763	113.364	103.114
Resultat af primær drift	17.334	37.882	37.565	18.631	16.010
Finansielle poster i alt	-145	-396	1.723	2.071	859
Årets resultat	12.163	28.380	30.368	16.411	12.848

*Balance*

Samlede aktiver	117.211	135.203	123.018	83.799	65.896
Investeringer i materielle anlægsaktiver	491	24	447	170	0
Egenkapital	65.610	78.407	59.184	41.592	35.794

**Nøgletal**

	2019	2018	2017	2016	2015
<i>Rentabilitet</i>					
Egenkapitalens forrentning	17%	41%	60%	42%	43%
Afkast af investeret kapital	55%	83%	98%	57%	134%
EBITA margin	13%	22%	23%	16%	16%
Nettoomsætning/investeret kapital inkl. goodwill	325%	375%	432%	350%	865%

*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

Hovedaktiviteterne består i drift af ejendomsmæglervirksomhed inden for erhvervsområdet, og ejendomsadministration, der nu er suppleret med en specialafdeling i Landbrug. 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

I 2019 oplevede erhvervsmarkedet efter mange års fremgang, et reduceret transaktionsniveau sammenlignet med 2018 – særligt i hovedstadsområdet. Dette har sat sig i omsætningen, som er faldet med ca. 10% ift. 2019 imens resultatet er faldet fra 28,3 mio. til 12,1 mio. Årsagen til det relativt større fald i resultatet fremfor omsætningen skyldes primært aflønningsmodellen ift. manglende omsætning. Det sætter sig hårdt på bundlinjen, men også de før nævnte investeringer i ny international afdeling, landsbrugsafdeling, styrket salgssupport og researchafdeling samt IT-investeringer.

### Ejendomsadministration og byggerådgivning

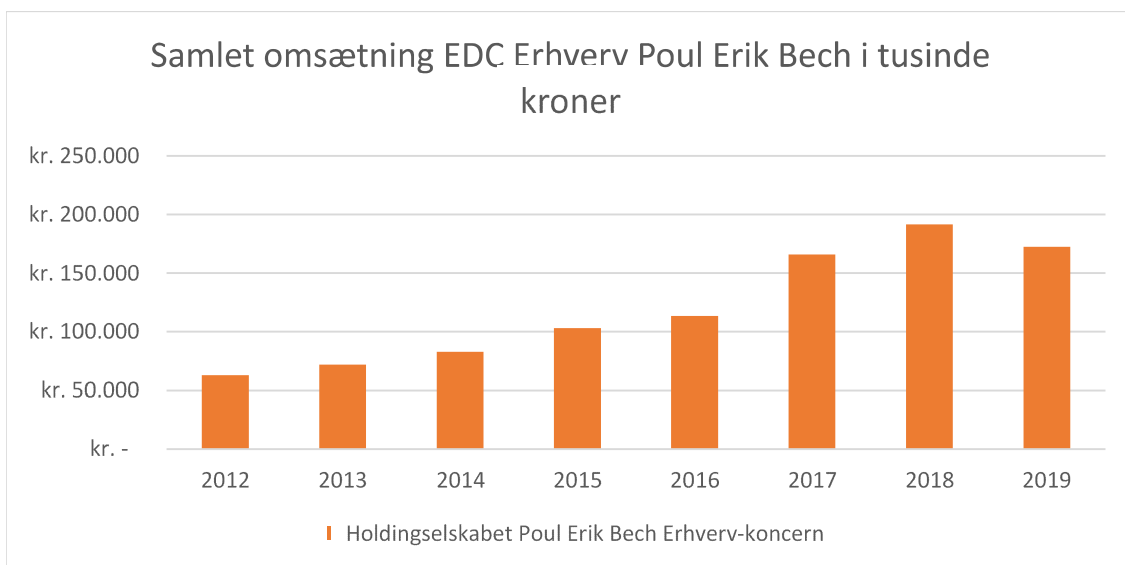
I vores ejendomsadministration og byggerådgivningsvirksomhed har vi i 2019 haft samme omsætningsniveau som i 2018, men grundet en række investeringer i personale og ændringer i kundeforhold er resultatet faldet fra 2,186 til -2,243 mio. kr. En ambitiøs satsning med etablering af afdeling i Odense har også påvirket resultatet.

Udviklingen var forudset og omtalt i sidste års ledelsesberetning. Ledelsen finder ikke dette resultat tilfredsstillende, men er positiv overfor den vækst og investeringsstrategi som er lagt for fremtiden.

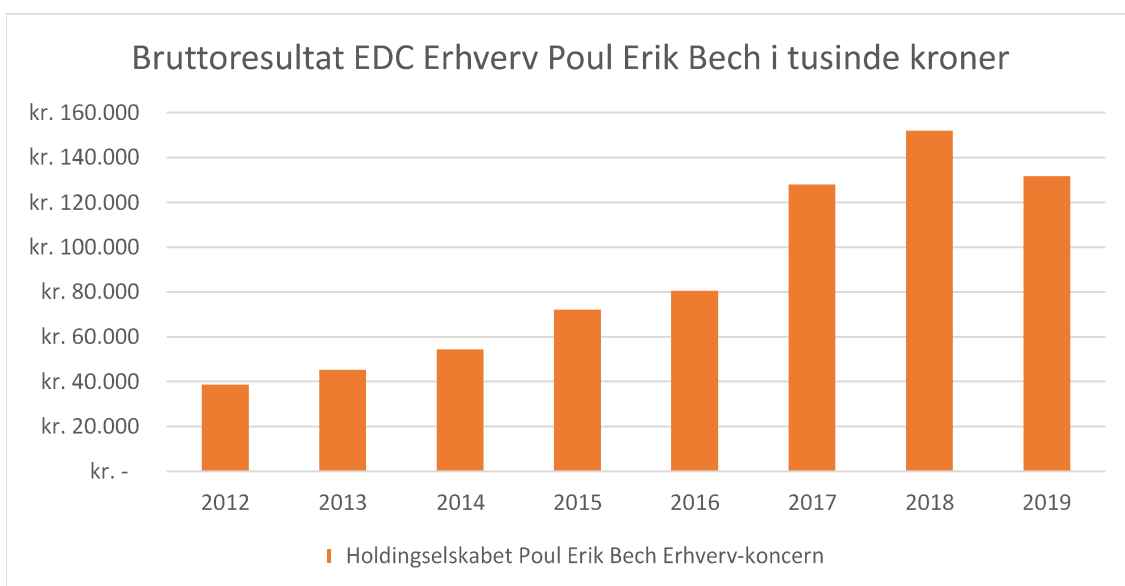
#### *Holdingselskabet Poul Erik Bech Erhverv A/S koncern*

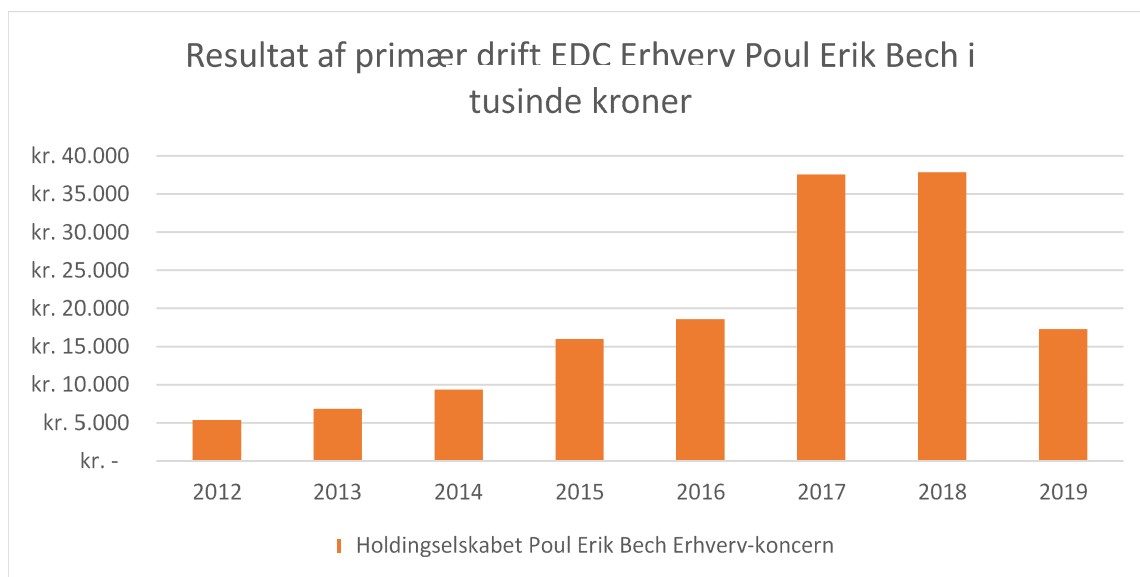
Den samlede omsætning i Holdingselskabet Poul Erik Bech Erhverv A/S koncern udgjorde i 2019 t.DKK 172.349 mod t.DKK 191.494 i 2018, svarende til et fald på 10 %.

- Resultat af primær drift blev realiseret med t.DKK 17.334 mod t.DKK 37.882 i 2018.
- Årets resultat efter skat udgør t.DKK 12.163 mod t.DKK 28.380 i 2018.
- Balancen udviser pr. statusdagen en egenkapital på godt 65,6 mio. kr. i koncernen og 54,6 mio. kr. i modervirksomheden.
- I 2019 har EDC Erhverv Poul Erik Bechs omsætning været fordelt på 4 forretningsområder. Procentvis udgør kontor 16%, industri 14%, detail 13% og bolig inkl. konverteringsopgaver for erhverv til bolig 57%.



Alt i alt finder ledelsen årets resultat 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, gennemførte vi i 2015 et generationsskifte, som betyder, at EDC Poul Erik Bech i dag, for størstedelens vedkommende, er ejet af en almennyttig fond - Poul Erik Bech Fonden. Gennem overskuddet i mæglervirksomheden støtter fonden foreninger, hvor frivillige ildsjæle gør en forskel for udsatte børn og unge. Ved udvælgelsen af projekter lægger Poul Erik Bech Fonden vægt på, at frivillige kræfter er involveret, og at støtten gives direkte til slutbrugeren, og derfor ikke dækker administration eller løn.

Oprettelsen af fonden sikrer, som det er kendetegnet for langt større danske, fondsejede virksomheder, et godt grundlag for at tænke langsigtet og dermed også medvirke til at sikre virksomhedens beståen og fortsatte virke. I fonden får EDC Poul Erik Bechs partnere endvidere en udødelig medspiller, og et stærkt kapitalgrundlag til fortsat at udvikle den enkelte medarbejder og virksomheden – og det er derfor endnu mere attraktivt at blive optaget som partner. EDC Erhverv Poul Erik Bech består i dag af 33 partnere, hvoraf 5 partnere er kommet til i løbet af 2019. 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%. Den stærke partnerstruktur er et forhold, som også er med til at styrke virksomhedens stabilitet samt sikre lokal forankring i de lokalsamfund, virksomheden er en del af. Vi forventer fortsat vækst i antallet af partnere over de kommende år.

### Forventet udvikling

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

Virksomhedens resultat afspejler en generel tilbagegang i markedet for erhvervsejendomme, som ellers startede godt i 2019, men politisk uro vedrørende bl.a. boligreguleringsloven gjorde en række investorer i boligudlejningsejendomme tilbageholdende. I forlængelse heraf, har der i 2019 været en faldende interesse for detailejendomme, samt et fald i nybyggeriet.

Vi har i 2019 sat en del skibe i søen, bl.a. har vi etableret en international afdeling og en landsbrugsafdeling, samt styrket vores salgssupport- og researchafdeling. Derudover vil vi kapitalisere endnu mere på specialiseringen inden for de enkelte områder, hvilket forventes at have en positiv indvirkning på forretningen i 2020. Disse strategiske tiltag overfor større danske- og internationale kunder, samt udvidelsen af forretningsområdet med landbrug, forventes at sikre et stabilt aktivitetsniveau i 2020, som vil være sammenligneligt med 2019. Dette vil være afhængigt af effekterne af COVID-19.

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

### Særlige risici

Ejendomsmarkedet består af mange enkeltsegmenter, hvor der er betydelige forskelle på disse. Lokalt kan befolkningsudviklingen sammenholdt med nybyggeriets omfang føre til betydelige ændringer i efterspørgsel og dermed prisfastsættelsen. Beskatningen kan på nogle områder få en væsentlig indflydelse. Vi har stadig til gode at se omfanget af beskatningen slå igennem på ejerlejligheder og landbruget. Nye politiske tiltag kan også påvirke. De helt store påvirkninger kan komme fra verdensøkonomien.

### Årets højdepunkter

*Etablering af nye afdelinger og forretningsområder*

#### *International afdeling*

EDC Poul Erik Bech har i en lang årrække arbejdet med internationale kunder, og grundet en stor stigning i antallet af internationale kunder oprettede vi for et år siden en selvstændig enhed, som udelukkende servicerer internationale investorer og virksomheder, men også danske virksomheder, som gerne vil til udlandet.

Det første år er gået over alt forventning. Vi har skabt en dedikeret afdeling, som på kort tid har brandet sig som en mere international virksomhed. Det har affødt stigende aktiviteter.

EDC International Poul Erik Bech har siden maj 2019 løst en række opgaver med forskellige udenlandske aktører, herunder verdens største ejendomsmæglervirksomhed Jones Lang LaSalle (JLL), samt bidraget til deres internationale markedsrapporter. Samarbejdet har budt på en lang række sager, som vi har håndteret på tværs af grænserne. Den største opgave, som EDC International Poul Erik Bech har haft i samspil med JLL, var at formidle salget af en logistikejendom i Sverige for et trecifret millionbeløb.

EDC International Poul Erik Bech har opbygget et stærkt netværk af udenlandske investorer og samarbejdspartnere. Vi har på nuværende tidspunkt mange igangværende opgaver indenfor alle ejendomssegmenter, og derudover oplever vi, at flere danske investorer ønsker at købe eller leje ejendomme i udlandet. Vi forventer, at den internationale afdeling får en positiv indflydelse på virksomheden fremadrettet. I forlængelse af dette, ønsker vi at udvide afdelingen med medarbejdere som har en international profil.

#### *Landbrugsafdeling*

I august 2019 etablerede vi et nyt forretningsområde, EDC Landbrug Poul Erik Bech. Forretningsområdet startede med Frank Poll i spidsen. Frank Poll er forstkandidat, og kommer fra finanssektoren, hvor han har erfaring som landbrugschef. Han indtrådte i maj 2020 som partner.

Opbygningen af det nye forretningsområde er gået hurtigere end forventet, og markedet har vist, at mængden af interessede købere til landbrugsejendomme er ganske stor. Dette gælder for danske købere, men også en stigende udenlandsk interesse. Derudover er også vurderinger efterspurgt. Afdelingen bistår også panthavere med afvikling af landbrugsengagementer.

Landbrug er et specialiseret marked. Det at drive landbrug kan være en svær disciplin grundet kompleksiteten og omfanget af lovgivning og regler. Det kræver de rette kompetencer at kunne rådgive kunderne optimalt, specielt da det kræver en omfattende forståelse og dialog med en lang række interessenter. Vi har i EDC Landbrug Poul Erik Bech løftet denne opgave. Opstarten af EDC Landbrug Poul Erik Bech har været succesfuld, og grundet stor interesse i markedet, har vi i maj netop ansat en salgskordinator i landbrugsafdelingen i Næstved. Vi forventer at styrke afdelingen med flere ansættelser i 2020.

#### **Et spændende marked med nye tendenser**

Ejendomsmarkedet udvikler sig fortsat, men der er store forskelle i de enkelte segmenter.

Markedet for kontor er præget af en stigende interesse for fleksibilitet, hvor både multibrugerhuse og kontorhoteller er til stede. Trenden med at ombygge kontor til bolig er fortsat stor og som følge af de manglende moderne kontorkvadratmeter, er der igangsat flere spekulative byggerier.

Inden for retailmarkedet, har der været en faldende efterspørgsel, dog er der flere tiltag for at gøre bymidten i de mindre og mellemstore byer mere attraktive for butikslivet. Her er der nedsat et udvalg med erhvervsministeriet i spidsen. Vi ser stigende trends for at kombinere to vidt forskellige produkter i en og samme butik. Food & Beverage har i 2019 oplevet stor fremgang. Shoppingcentre i særdeleshed og detail generelt er begyndt at positionere sig mere mod oplevelser for at matche efterspørgslen i befolkningen. Webrooming/showrooming er et stigende fænomen.

Markedet for lager/produktion/logistik har været præget af en stigende efterspørgsel i 2019. Dette gælder primært for logistikejendomme. Flere internationale investorer er trådt ind i dette marked. Segmentet har været begunstiget af jagten på afkast, pga. de lavere afkast for de andre typer

erhvervsejendomme samt behovet for lagerkapacitet til en stigende internethandel.

Grundet varslede ændringer i boligreguleringslovens §5.2, har uklarheden bevirket, at antallet af handler med ældre boligudlejningsejendomme har været faldende. Dog er der stadig over hele landet stor efterspørgsel på såvel ældre som nye ejendomme. De internationale investorer er fortsat meget aktive i markedet. Vi ser mange fuldførte og igangværende byggerier over hele landet, men vi forventer faldende byggeaktivitet i de kommende år.

#### *Fokus på klima*

Der har de seneste mange år været et øget fokus på klimaændringer. For at leve op til Danmarks klimamål for 2030, hvor der skal ske ren reduktion på 70% af CO<sub>2</sub>-udledningen sammenholdt med 1990 vil der fremadrettet være endnu større bevågenhed på disse områder,

Vi forventer, at der kommer en række lovgivningsmæssige initiativer på klimaområdet. Det er vores håb og store ønske, at der bliver tænkt i helheder fremfor på enkeltvis bygningsniveau. En for ensidig fokusering på den enkelte bygning vil føre til meget dyrere klimainvesteringer med langt mindre effekt, end hvis man tænker i helheder og mere centrale løsninger. Det kan også gå ud over vores bygningsmæssige kulturarv, hvis der kommer for rigide regler på den enkelte bygning. Det er i øvrigt vores indtryk, at markedet allerede har reageret på nogle af de forventede tiltag på klimaområdet. Således oplever vi virksomheder, der som et krav til deres kommende domicil, hvad enten det drejer sig om leje eller opførelse heraf, ønsker at sikre sig et energimærke med en vis minimumskarakter eller hvor der er tænkt grønt i mere bred forstand.

Klimalovgivning på bygge- og boligområdet i 2020, vil kunne øge investeringslysten i markedet, og kræve nye ressourcer ikke mindst i byggesektoren, men også stille øgede krav til erhvervsmæglerens kompetencer. Vi vil løbende følge denne udvikling, og tilpasse vores rådgivning hertil.

#### *Fokus på den digitale udvikling*

Kunderne stiller fortsat øgede krav til erhvervsmægleren, og har også ønsker til større hastighed og gennemsigtighed. Derfor spiller digitaliseringen en vigtig rolle. Ligesom de tidligere år, har vi investeret massivt i IT, som skal have til formål at gøre hverdagen nemmere for vores kunder og medarbejdere. Fokus har været på at styrke vores rådgivningsydelser, og samtidigt frigive tid til mere dialog med kunderne. I 2019 var et af vores strategiske projekter at sikre en øget viden om vores kunders behov, hvorfor vi har brugt en del ressourcer på at udbygge og ajourføre vores køber/lejer-kartotek. I forbindelse med opgraderingen af vores researchafdeling, har en vigtig del af det været at udbygge referencedatabasen. Dette område vil vi fortsat udvikle på i 2020.

Udover de traditionelle ejendomsmæglerydelser, mærker vi et øget behov hos kunderne omkring markedsføring og præsentation af deres emner. Derfor har vi i 2019 opgraderet såvel fysiske som digitale repræsentationer, samt styrket vores kompetencer på sociale medier ved ansættelse af dedikerede specialiserede ressourcer.



### Efterfølgende begivenheder

I 2020 købte vi IBO Erhvervs-Ejendomsmæglere ApS. Vi har i en lang årrække delt markedsområde med IBO. IBO har en lang række spændende kunder og samarbejdspartnere, og derfor er vi glade for, at IBO er blevet en del af EDC Erhverv Poul Erik Bech.

Den 11. marts 2020 lukkede landet delvist ned. Vi mangler stadig at se de endelige effekter af COVID-19, men det er dog vores vurdering, at der på kort sigt vil ske en række tilpasninger på markedet især inden for kontor og detail, hvorimod logistik og boligudlejningsejendomme vil være mindre påvirkede. Danmark betragtes fortsat som en sikker havn for internationale investorer, hvorfor vi forventer, at der fortsat vil være udenlandsk interesse for danske ejendomme.

Note	Koncern		Modervirksomhed		
	2019	2018	2019	2018	
	DKK	t.DKK	DKK	t.DKK	
	<b>Nettoomsætning</b>	<b>172.348.793</b>	<b>191.494</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	Driftsomkostninger	-14.126.918	-14.668	0	0
	Andre eksterne omkostninger	-26.484.122	-25.039	-78.625	-93
	<b>Bruttoresultat</b>	<b>131.737.753</b>	<b>151.787</b>	<b>-78.625</b>	<b>-93</b>
1	Personaleomkostninger	-109.730.399	-109.318	0	0
	<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>	<b>22.007.354</b>	<b>42.469</b>	<b>-78.625</b>	<b>-93</b>
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-4.673.645	-4.588	0	0
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>17.333.709</b>	<b>37.881</b>	<b>-78.625</b>	<b>-93</b>
2	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1	0	10.944.381	25.165
3	Andre finansielle indtægter	110.468	52	337.795	45
4	Andre finansielle omkostninger	-255.878	-447	-34.913	-17
	<b>Resultat før skat</b>	<b>17.188.300</b>	<b>37.486</b>	<b>11.168.638</b>	<b>25.100</b>
	Skat af årets resultat	-5.025.682	-9.106	-1.890.750	-3.547
	<b>Årets resultat</b>	<b>12.162.618</b>	<b>28.380</b>	<b>9.277.888</b>	<b>21.553</b>

### Forslag til resultatdisponering

	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	0	10.729.326	24.039
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	9.000.000	22.000	9.000.000	22.000
	Minoritetsinteresser	4.848.468	7.845	0	0
	Overført resultat	-1.685.850	-1.465	-10.451.438	-24.486
	<b>I alt</b>	<b>12.162.618</b>	<b>28.380</b>	<b>9.277.888</b>	<b>21.553</b>

AKTIVER		Koncern		Modervirksomhed	
		31.12.19 DKK	31.12.18 t.DKK	31.12.19 DKK	31.12.18 t.DKK
Note					
	Goodwill	10.909.651	15.435	0	0
6	<b>Immaterielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>10.909.651</b>	<b>15.435</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	485.204	143	0	0
7	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>485.204</b>	<b>143</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
8	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	50.826.930	68.573
9	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	934.866	0
9	Deposita	511.630	505	0	0
9	Andre tilgodehavender	1.957.139	2.346	1.957.139	2.346
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>2.468.769</b>	<b>2.851</b>	<b>53.718.935</b>	<b>70.919</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>13.863.624</b>	<b>18.429</b>	<b>53.718.935</b>	<b>70.919</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	32.267.238	27.194	0	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	53.226.452	64.066	3.831.433	2.871
	Andre tilgodehavender	1.392.517	1.472	0	0
10	Periodeafgrænsningsposter	3.385.580	2.827	0	0
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>90.271.787</b>	<b>95.559</b>	<b>3.831.433</b>	<b>2.871</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>13.075.726</b>	<b>21.215</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>103.347.513</b>	<b>116.774</b>	<b>3.831.433</b>	<b>2.871</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>117.211.137</b>	<b>135.203</b>	<b>57.550.368</b>	<b>73.790</b>

		Koncern		Modervirksomhed	
		31.12.19 DKK	31.12.18 t.DKK	31.12.19 DKK	31.12.18 t.DKK
<b>PASSIVER</b>					
Note					
11	Selskabskapital	1.000.000	1.000	1.000.000	1.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	0	0	17.421
	Overført resultat	42.507.287	41.664	44.616.619	26.918
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	9.000.000	22.000	9.000.000	22.000
	<b>Egenkapital tilhørende modermodervirksomhedens kapitalejere</b>	<b>52.507.287</b>	<b>64.664</b>	<b>54.616.619</b>	<b>67.339</b>
12	Minoritetsinteresser	13.102.417	13.744	0	0
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>65.609.704</b>	<b>78.408</b>	<b>54.616.619</b>	<b>67.339</b>
13	Hensættelser til udskudt skat	174.928	48	0	0
14	Andre hensatte forpligtelser	309.561	125	0	0
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>484.489</b>	<b>173</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
15	Deposita	30.000	0	0	0
15	Anden gæld	1.531.050	0	0	0
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.561.050</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	4.236.408	2.844	0	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	4.289.956	5.639	74.999	75
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	0	2.829
	Selskabsskat	5.200.684	9.105	2.858.750	3.547
	Anden gæld	35.781.134	39.034	0	0
16	Periodeafgrænsningsposter	47.712	0	0	0
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>49.555.894</b>	<b>56.622</b>	<b>2.933.749</b>	<b>6.451</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>51.116.944</b>	<b>56.622</b>	<b>2.933.749</b>	<b>6.451</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>117.211.137</b>	<b>135.203</b>	<b>57.550.368</b>	<b>73.790</b>
17	Eventualforpligtelser				
18	Nærtstående parter				

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for nettoop- skrivning efter indre værdis- metode	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabs- året	Egenkapital tilhørende modervirk- somhedens kapitalejere	Minoritets- interesser	Egenkapital i alt
Koncern:							
Egenkapitalopgørelse for 01.01.18 - 31.12.18							
Saldo pr. 01.01.18	1.000.000	0	44.027.835	0	45.027.835	14.156.550	59.184.385
Betalt udbytte	0	0	0	0	0	-6.811.349	-6.811.349
Køb af minoritetsandele	0	0	0	0	0	-1.805.946	-1.805.946
Salg af minoritetsandele	0	0	0	0	0	358.927	358.927
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	-899.042	0	-899.042	0	-899.042
Forslag til resultatdisponering	0	0	-1.464.598	22.000.000	20.535.402	7.844.696	28.380.098
Saldo pr. 31.12.18	1.000.000	0	41.664.195	22.000.000	64.664.195	13.742.878	78.407.073
Egenkapitalopgørelse for 01.01.19 - 31.12.19							
Saldo pr. 01.01.19	1.000.000	0	41.664.195	22.000.000	64.664.195	13.742.878	78.407.073
Betalt udbytte	0	0	0	-22.000.000	-22.000.000	-6.494.459	-28.494.459
Salg af minoritetsandele	0	0	0	0	0	1.005.530	1.005.530
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	2.528.942	0	2.528.942	0	2.528.942
Forslag til resultatdisponering	0	0	-1.685.850	9.000.000	7.314.150	4.848.468	12.162.618
Saldo pr. 31.12.19	1.000.000	0	42.507.287	9.000.000	52.507.287	13.102.417	65.609.704

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for nettoop- skrivning efter indre værdis- metode	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabs- året	Egenkapital tilhørende modervirk- somhedens kapitalejere	Minoritets- interesser	Egenkapital i alt
Modervirksomhed:							
Egenkapitalopgørelse for 01.01.18 - 31.12.18							
Saldo pr. 01.01.18	1.000.000	9.956.001	34.829.418	0	45.785.419	0	45.785.419
Udloddet udbytte fra tilknyttede virksomheder	0	-16.420.000	16.420.000	0	0	0	0
Overførsler til/fra andre reserver	0	-154.440	154.440	0	0	0	0
Forslag til resultatdisponering	0	24.039.571	-24.486.259	22.000.000	21.553.312	0	21.553.312
Saldo pr. 31.12.18	1.000.000	17.421.132	26.917.599	22.000.000	67.338.731	0	67.338.731
Egenkapitalopgørelse for 01.01.19 - 31.12.19							
Saldo pr. 01.01.19	1.000.000	17.421.132	26.917.599	22.000.000	67.338.731	0	67.338.731
Udloddet udbytte fra tilknyttede virksomheder	0	-28.284.957	28.284.957	0	0	0	0
Betalt udbytte	0	0	0	-22.000.000	-22.000.000	0	-22.000.000
Overførsler til/fra andre reserver	0	134.499	-134.499	0	0	0	0
Forslag til resultatdisponering	0	10.729.326	-10.451.438	9.000.000	9.277.888	0	9.277.888
Saldo pr. 31.12.19	1.000.000	0	44.616.619	9.000.000	54.616.619	0	54.616.619

	Koncern		Modervirksomhed	
	2019 DKK	2018 t.DKK	2019 DKK	2018 t.DKK

### 1. Personaleomkostninger

Lønninger	93.012.522	94.252	0	0
Pensioner	3.694.800	3.612	0	0
Andre omkostninger til social sikring	1.287.272	936	0	0
Andre personaleomkostninger	11.735.805	10.518	0	0
I alt	109.730.399	109.318	0	0
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	163	160	0	0

### 2. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1	0	10.765.520	24.040
Gevinst ved salg af tilknyttede virksomheder	0	0	178.861	1.125
I alt	1	0	10.944.381	25.165

### 3. Finansielle indtægter

Renter, tilknyttede virksomheder	0	0	251.639	0
Renteindtægter i øvrigt	93.468	52	86.156	45
Øvrige finansielle indtægter	17.000	0	0	0
Øvrige finansielle indtægter	110.468	52	86.156	45
I alt	110.468	52	337.795	45

	Koncern		Modervirksomhed	
	2019 DKK	2018 t.DKK	2019 DKK	2018 t.DKK
<b>4. Finansielle omkostninger</b>				
Renter, tilknyttede virksomheder	114.787	266	34.913	17
Renteomkostninger i øvrigt	125.894	181	0	0
Valutakursreguleringer	197	0	0	0
Øvrige finansielle omkostninger	15.000	0	0	0
Øvrige finansielle omkostninger i alt	141.091	181	0	0
I alt	255.878	447	34.913	17

#### 5. Resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	0	10.729.326	24.039
Forslag til udbytte for regnskabsåret	9.000.000	22.000	9.000.000	22.000
Minoritetsinteresser	4.848.468	7.845	0	0
Overført resultat	-1.685.850	-1.465	-10.451.438	-24.486
I alt	12.162.618	28.380	9.277.888	21.553

#### 6. Immaterielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Goodwill
Koncern:	
Kostpris pr. 01.01.19	22.647.553
Kostpris pr. 31.12.19	22.647.553
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.19	-7.212.435
Afskrivninger i året	-4.525.467
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.19	-11.737.902
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.19	10.909.651



**7. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Koncern:	
Kostpris pr. 01.01.19	720.076
Tilgang i året	490.744
Kostpris pr. 31.12.19	1.210.820
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.19	-577.438
Afskrivninger i året	-148.178
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.19	-725.616
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.19	485.204

**8. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

Beløb i DKK	Kapitalandele i til- knyttede virksom- heder
Modervirksomhed:	
Kostpris pr. 01.01.19	51.151.985
Tilgang i året	2.298.002
Afgang i året	-2.358.002
Kostpris pr. 31.12.19	51.091.985
Opskrivninger pr. 01.01.19	17.421.130
Tilbageførsel af opskrivninger på afhændede aktiver	134.499
Afskrivninger på goodwill	-4.262.219
Årets resultat fra kapitalandele	13.122.312
Udbytte relateret til kapitalandele	-28.284.957
Andre reguleringer vedrørende kapitalandele	-1.526.574
Negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	3.130.754
Op- / nedskrivninger pr. 31.12.19	-265.055
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.19	50.826.930
Goodwill ved første indregning af kapitalandele målt til indre værdi	0

**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	44%
EDC Erhverv Poul Erik Bech, København P/S, København	86%
EDC Erhverv Poul Erik Bech, Fyn A/S, København	50%
La Cour & Lykke A/S, København	65%
EDC Erhverv Poul Erik Bech/Ibo, Herlev A/S, København	50%
EDC Erhverv Poul Erik Bech, Vejle A/S, København	75%
EDC Erhverv Torben Larsen A/S, Silkeborg	50%
EDC Erhverv Poul Erik Bech, Sønderjylland P/S, København	90%
EDC Erhverv Poul Erik Bech, Sjælland A/S, København	90%
EDC Erhverv Poul Erik Bech, Roskilde A/S, København	60%
EDC Erhverv Poul Erik Bech, Slagelse A/S, København	50%
EDC Erhverv Poul Erik Bech, Køge A/S, København	60%
EDC Erhverv Poul Erik Bech, Næstved A/S, København	50%
EDC Landbrug Poul Erik Bech P/S, København	100%
EDC PEB SLP Holding A/S, København	50%
EDC Erhverv Poul Erik Bech, Aarhus P/S, København	100%
Komplementarselskabet PEB ApS, København	100%
LEA Ejendomspartner A/S, København	100%
Promana A/S, Herlev	50%

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

I de selskaber hvor modervirksomheden ejer 50 % eller mindre 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		Andre tilgodeha- vender	
			Deposita	
Koncern:				
Kostpris pr. 01.01.19	0		513.740	2.346.219
Afgang i året	0		-2.110	-389.080
Kostpris pr. 31.12.19	0		511.630	1.957.139
Modervirksomhed:				
Kostpris pr. 01.01.19	0		0	2.346.219
Tilgang i året	4.065.620		0	0
Afgang i året	0		0	-389.080
Kostpris pr. 31.12.19	4.065.620		0	1.957.139
Nedskrivninger i året	-3.130.754		0	0
Nedskrivninger pr. 31.12.19	-3.130.754		0	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.19	934.866		0	1.957.139

	Koncern		Modervirksomhed	
	31.12.19 DKK	31.12.18 t.DKK	31.12.19 DKK	31.12.18 t.DKK

**10. Periodeafgrænsningsposter**

Forudbetalte omkostninger	3.246.392	2.576	0	0
Andre periodeafgrænsningsposter	139.188	251	0	0
I alt	3.385.580	2.827	0	0

## 11. Selskabskapital

Selskabskapitalen består af:

	Antal	Pålydende værdi i alt DKK
Aktiekapital	20.000	50

	Koncern		Modervirksomhed	
	31.12.19 DKK	31.12.18 t.DKK	31.12.19 DKK	31.12.18 t.DKK

## 12. Minoritetsinteresser

Minoritetsinteresser primo	13.742.878	14.157	0	0
Betalt udbytte	-6.494.459	-6.811	0	0
Køb af minoritetsandele	0	-1.806	0	0
Salg af minoritetsandele	1.005.530	359	0	0
Minoritetsinteressernes andel af årets resultat	4.848.468	7.845	0	0
I alt	13.102.417	13.744	0	0

## 13. Udskudt skat

Udskudt skat pr. 01.01.19	168.419	551	0	0
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	6.507	-504	0	0
Udskudt skat pr. 31.12.19	174.926	47	0	0

Udskudt skat fordeler sig således:

Immaterielle anlægsaktiver	285.573	204	0	0
Materielle anlægsaktiver	-42.544	-76	0	0
Hensatte forpligtelser	-68.103	-28	0	0
Skattemæssige underskud	0	-53	0	0
I alt	174.926	47	0	0

**14. Andre hensatte forpligtelser**

Beløb i DKK	Garantiforpligtelser
Koncern:	
Forpligtelser pr. 01.01.19	125.000
Hensat i året	184.561
Forpligtelser pr. 31.12.19	309.561

	Koncern		Modervirksomhed	
	31.12.19	31.12.18	31.12.19	31.12.18
	DKK	t.DKK	DKK	t.DKK

**14. Andre hensatte forpligtelser** - fortsat -

Andre hensatte forpligtelser forventes at fordele sig således:

Kortfristede forpligtelser	309.561	125	0	0
I alt	309.561	125	0	0

**15. Langfristede gældsforpligtelser**

	Restgæld efter 5 år DKK	Gæld i alt 31.12.19 DKK	Gæld i alt 31.12.18 t.DKK
Koncern:			
Deposita	0	30.000	0
Anden gæld	0	1.531.050	0
I alt	0	1.561.050	0

	Koncern		Modervirksomhed	
	31.12.19 DKK	31.12.18 t.DKK	31.12.19 DKK	31.12.18 t.DKK
<b>16. Periodeafgrænsningsposter</b>				
Periodeafgrænsningsposter	47.712	0	0	0
I alt	47.712	0	0	0

### 17. Eventualforpligtelser

Modervirksomheden:

#### *Andre eventualforpligtelser*

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 PEBBJ 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 PEBBJ Holding A/S, København.

## 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 allokeres 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 7-10 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 afhændelsessummen 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.

**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.

**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.

**19. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -

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".

**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 ligeledes 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.

**19. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -

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**

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.

**19. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -

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 nettosalgpris 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 til udlejer vedrørende modervirksomhedens 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.

**19. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -

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.

**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 til-

**19. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -

godehavender eller gældsforpligtelser.

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

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

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

**Gældsforpligtelser**

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

**Periodeafgrænsningsposter**

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

**19. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -

**PENGESTRØMSOPGØRELSE**

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