

**EDC Finanscenter Poul Erik Bech Aktieselskab**

**Bremerholm 29, 1069 København K**

---

**Årsrapport for**

**2015**

---

**CVR-nr. 28 97 96 49**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. april 2016.

---

Steen Lundbye  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

Side

**Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors erklæringer

**Ledelsesberetning**

- 4 Selskabsoplysninger
- 5 Ledelsesberetning

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015**

- 6 Anvendt regnskabspraksis
- 10 Resultatopgørelse
- 11 Balance
- 13 Noter

## **Ledelsespåtegning**

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for EDC Finanscenter Poul Erik Bech Aktieselskab.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 3. februar 2016

### **Direktion**

René Harbo Kristensen  
direktør

### **Bestyrelse**

Poul Erik Bech  
ejendomsmægler, valuar; MDE, formand

Jørgen Jørgensen  
direktør, HD

Stig Theilmann  
ejendomsmægler, valuar; MDE

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Til aktionæren i EDC Finanscenter Poul Erik Bech Aktieselskab**

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for EDC Finanscenter Poul Erik Bech Aktieselskab for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

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

#### **Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Vejle, den 3. februar 2016

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Brian Christensen  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

EDC Finanscenter Poul Erik Bech Aktieselskab  
Bremerholm 29  
1069 København K

CVR-nr.: 28 97 96 49  
Stiftet: 1. marts 2005  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Bestyrelse**

Poul Erik Bech, ejendomsmægler, valuar; MDE, formand  
Jørgen Jørgensen, direktør, HD  
Stig Theilmann, ejendomsmægler, valuar; MDE

**Direktion**

René Harbo Kristensen, direktør

**Revision**

Martinsen  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Gunhilds Plads 2  
7100 Vejle

**Modervirksomhed**

Ejendomsaktieselskabet Landemærket

## **Ledelsesberetning**

---

### **Hovedaktivitet**

Selskabets hovedaktivitet er investering i ejendom.

Den tidligere aktivitet, bestående af finansiel rådgivning samt dermed beslægtet virksomhed, er afstået. Selskabet varetager herefter afvikling af bestående engagementer.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Det ordinære resultat efter skat udgør 254 t.kr. mod -1.512 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for EDC Finanscenter Poul Erik Bech Aktieselskab er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### 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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning omfatter provisions- og øvrige honorarindtægter. Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, når ydelsen er leveret til køber. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Lejeindtægter vedrørende ejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varme-regnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Omkostninger vedrørende ejendomme

Omkostninger vedrørende ejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

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 (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år
-----------	-------

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

### Egenkapital - udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter EDC Finanscenter Poul Erik Bech Aktieselskab solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivitet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Gældsforpligtelser**

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdrags-tiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>48.212</b>	<b>-2.655.941</b>
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-3.108	-3.108
<b>Driftsresultat</b>	<b>45.104</b>	<b>-2.659.049</b>
Andre finansielle indtægter	360.035	1.180.271
1 Andre finansielle omkostninger	-73.669	-501.012
<b>Resultat før skat</b>	<b>331.470</b>	<b>-1.979.790</b>
Skat af årets resultat	-77.567	467.638
<b>Årets resultat</b>	<b>253.903</b>	<b>-1.512.152</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	1.000.000	0
Disponeret fra overført resultat	-746.097	-1.512.152
<b>Disponeret i alt</b>	<b>253.903</b>	<b>-1.512.152</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		2015	2014
<u>Note</u>		<u>                    </u>	<u>                    </u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
2	Grunde og bygninger	1.706.905	1.710.013
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>1.706.905</u>	<u>1.710.013</u>
3	Andre værdipapirer og kapitalandele	344.925	662.125
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>344.925</u>	<u>662.125</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>2.051.830</u></b>	<b><u>2.372.138</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender hos kunder	2.216.821	2.553.157
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	68.586	0
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	0	75.000
	Tilgodehavende selskabsskat	0	297.638
	Andre tilgodehavender	0	340.500
	Tilgodehavender i alt	<u>2.285.407</u>	<u>3.266.295</u>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	0	429.847
	Værdipapirer i alt	<u>0</u>	<u>429.847</u>
	Likvide beholdninger	<u>293.721</u>	<u>1.216.019</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>2.579.128</u></b>	<b><u>4.912.161</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>4.630.958</u></b>	<b><u>7.284.299</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		2015	2014
<u>Note</u>		<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Egenkapital</b>			
	Aktiekapital	1.250.000	1.250.000
4	Overført resultat	860.053	1.606.150
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	1.000.000	0
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>3.110.053</u></b>	<b><u>2.856.150</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	2.700	2.284
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>2.700</u></b>	<b><u>2.284</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til realkreditinstitutter	1.184.901	1.224.457
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.184.901</u>	<u>1.224.457</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	45.480	44.620
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	19.865
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	2.796.223
	Selskabsskat	265.323	0
	Anden gæld	22.501	340.700
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>333.304</u>	<u>3.201.408</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>1.518.205</u></b>	<b><u>4.425.865</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>4.630.958</u></b>	<b><u>7.284.299</u></b>
<b>6</b>	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>7</b>	<b>Eventualposter</b>		
<b>8</b>	<b>Nærtstående parter</b>		

**Noter**

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>1. Andre finansielle omkostninger</b>		
Renter, tilknyttede virksomheder	49.706	481.724
Andre renteomkostninger	23.963	19.288
	<b><u>73.669</u></b>	<b><u>501.012</u></b>
 <b>2. Materielle anlægsaktiver</b>		
		<b><u>Grunde og bygninger</u></b>
Kostpris primo		1.713.121
<b>Kostpris ultimo</b>		<b><u>1.713.121</u></b>
Af- og nedskrivninger primo		3.108
Årets afskrivninger		3.108
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>		<b><u>6.216</u></b>
 <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b><u>1.706.905</u></b>
	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
<b>3. Andre værdipapirer og kapitalandele</b>		
Kostpris primo	662.125	344.925
Tilgang i årets løb	0	317.200
Afgang i årets løb	-317.200	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>344.925</u></b>	<b><u>662.125</u></b>
 <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>344.925</u></b>	<b><u>662.125</u></b>
 <b>4. Overført resultat</b>		
Overført resultat primo	1.606.150	868.302
Årets overførte overskud eller underskud	-746.097	-1.512.152
Overkurs ved kapitalforhøjelse	0	2.250.000
	<b><u>860.053</u></b>	<b><u>1.606.150</u></b>

## Noter

---

### 5. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2015</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2014</u>
Gæld til realkreditinstitutter	45.480	995.000	1.230.381	1.269.077
	<b>45.480</b>	<b>995.000</b>	<b>1.230.381</b>	<b>1.269.077</b>

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.230 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 1.707 t.kr.

### 7. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Selskabet har kautioneret for i alt t.kr. 85 pr. 31. december 2015.

#### Sambeskatning

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernvirksomheder. Som koncernvirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med øvrige koncernvirksomheder for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. De sambeskattede virksomheders samlede kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af administrationsselskabernes årsregnskaber. Selskabet er til og med 7. september 2015 sambeskattet med Handels- & Industriaktieselskabet af 24. oktober 1980, CVR-nr. 66641511 og fra 8. september 2015, Ejendomsaktieselskabet Landemærket, CVR- nr. 13677972. Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomst og kildeskat m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

### 8. Nærtstående parter

#### Ejerforhold

Følgende er noteret i selskabets fortegnelse som ejer af minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen:

Ejendomsaktieselskabet Landemærket, Kobbervvej 8, 2730 Herlev