

EDC Poul Erik Bech Holding A/S

Bremerholm 29, 1069 København K
CVR-nr. 36 45 63 96

Årsrapport for 2016

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 29.05.17

Steen Lundbye
Dirigent

Koncernoplysninger m.v.	3
Koncernoversigt	4
Ledelsespåtegning	5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	6 - 8
Ledelsesberetning	9 - 20
Resultatopgørelse	21
Balance	22 - 23
Egenkapitalopgørelse	24 - 25
Koncernens pengestrømsopgørelse	26
Noter	27 - 47

Selskabet

EDC Poul Erik Bech Holding A/S
Bremerholm 29
1069 København K
Hjemsted: København
CVR-nr.: 36 45 63 96
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Poul Erik Bech, Ejendomsmægler, valuar; MDE

Bestyrelse

Kenneth Nielsen, Ejendomsmægler, valuar; MDE
Stig Theilmann, Ejendomsmægler, valuar; MDE
Jane Bech, Direktør, cand.merc.jur

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

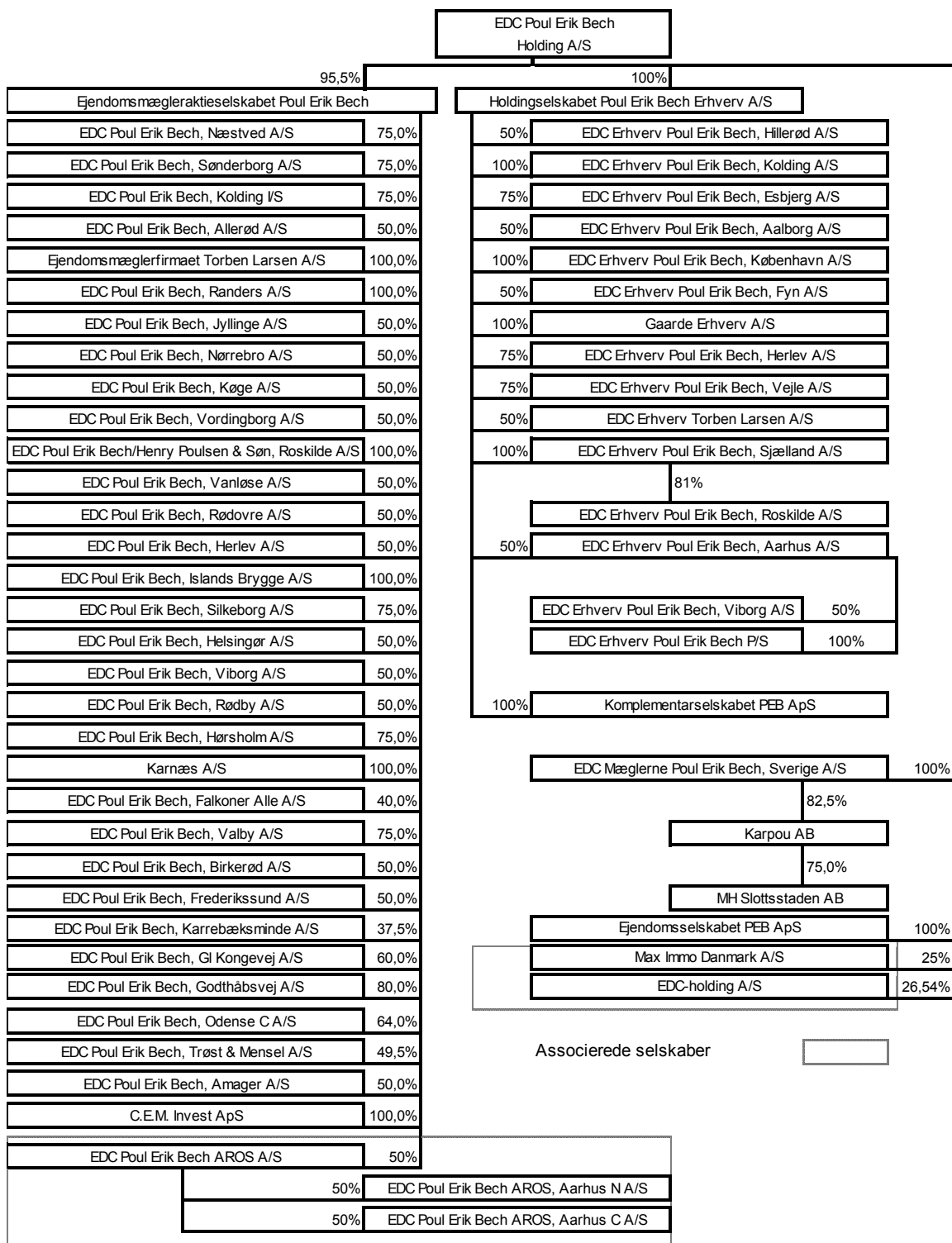
Dattervirksomheder

Ejendomsmægleraktieselskabet Poul Erik Bech, København
Holdingselskabet Poul Erik Bech Erhverv A/S, København
EDC Mæglerne Poul Erik Bech, Sverige A/S, København
Ejendomsselskabet PEB ApS, København

Associerede virksomheder

EDC Poul Erik Bech, Aros A/S
Max Immo Danmark A/S
EDC-holding A/S

Koncernstruktur EDC Poul Erik Bech Holding A/S pr. 31/12 2016



Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16 for EDC Poul Erik Bech Holding A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og modervirksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.16 og resultatet af koncernens og modervirksomhedens aktiviteter samt af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 29. maj 2017

Direktionen

Poul Erik Bech
Ejendomsmægler, valuar; MDE

Bestyrelsen

Kenneth Nielsen
Ejendomsmægler, valuar; MDE

Stig Theilmann
Ejendomsmægler, valuar; MDE

Jane Bech
Direktør, cand.merc.jur

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i EDC Poul Erik Bech Holding A/S

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for EDC Poul Erik Bech Holding A/S for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.16 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt pengestrømme for koncernen for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet". Vi er uafhængige af koncernen og selskabet i overensstemmelse med 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 selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere koncernen og selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors 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 selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i koncernregnskabet og årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om koncernregnskabet og årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af koncernregnskabet og årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med koncernregnskabet og 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 29. maj 2017

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Jan Robert Molin
Statsaut. revisor

KONCERNENS HOVED- OG NØGLETAL**Hovedtal**

Beløb i t.DKK	2016	2015	2014	2013	2012
<i>Resultat</i>					
Nettoomsætning	374.627	359.220	309.471	268.349	248.128
Resultat af primær drift	47.582	52.070	35.324	12.559	11.423
Finansielle poster i alt	4.308	10.121	14.873	12.332	16.247
Årets resultat	40.284	50.659	39.243	19.529	21.923

Balance

Samlede aktiver	443.535	391.180	329.413	217.598	191.815
Investeringer i materielle anlægsaktiver	16.727	3.285	53.930	8.874	51.385
Egenkapital	230.291	208.911	156.043	123.249	105.644

Nøgletal

	2016	2015	2014	2013	2012
<i>Rentabilitet</i>					
Egenkapitalens forrentning	18%	27%	25%	15%	23%
Afkast af investeret kapital	42%	49%	33%	19%	23%
EBITA margin	13%	15%	12%	6%	7%
Nettoomsætning/Investeret kapital inkl. goodwill	313%	323%	269%	302%	336%

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.

Nøgletallene er beregnet efter Den Danske Finansanalytikerforenings anbefalinger.

Væsentligste aktiviteter

EDC Poul Erik Bech Holding A/S består af

- Ejendomsmægleraktieselskabet Poul Erik Bech, med bolig-mæglervirksomhed i Danmark
- Holdingselskabet Poul Erik Bech Erhverv A/S, der driver erhvervs-mægler-virksomhed
- EDC Mæglerne Poul Erik Bech, Sverige A/S, der varetager aktiviteterne i Sverige
- Max Immo Danmark A/S, hvorunder hører bolig-mæglervirksomhed i Frankrig
- Ejendomsselskabet PEB ApS, der ejer nogle af de ejendomme, hvorfra der drives ejendomsmæglervirksomhed.

Denne koncernstruktur gør det enklere at optage partnere og foretage fusioner med andre virksomheder i branchen, idet eksempelvis en anden bolig-mæglervirksomhed kan fusionere med os direkte på boligområdet uden at skulle involveres i eksempelvis aktiviteter i udlandet eller på erhvervsområdet. Det er vores vurdering, at der er et behov for en øget konsolidering af mæglerbranchen, og at vi er velstrukturerede til at tage del heri.

Ejerstruktur

For at sikre virksomhedens beståen 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. Virksomheden er i dag ejet af 84 partnere, hvoraf flere end 20 partnere er kommet til det i forgangne år. 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. Den typiske struktur er, at Poul Erik Bech-virksomheden, med fonden som primær ejer, har en ejerandel på 50% af den lokale butik eller erhvervscenter og de lokale partnere de resterende 50%.

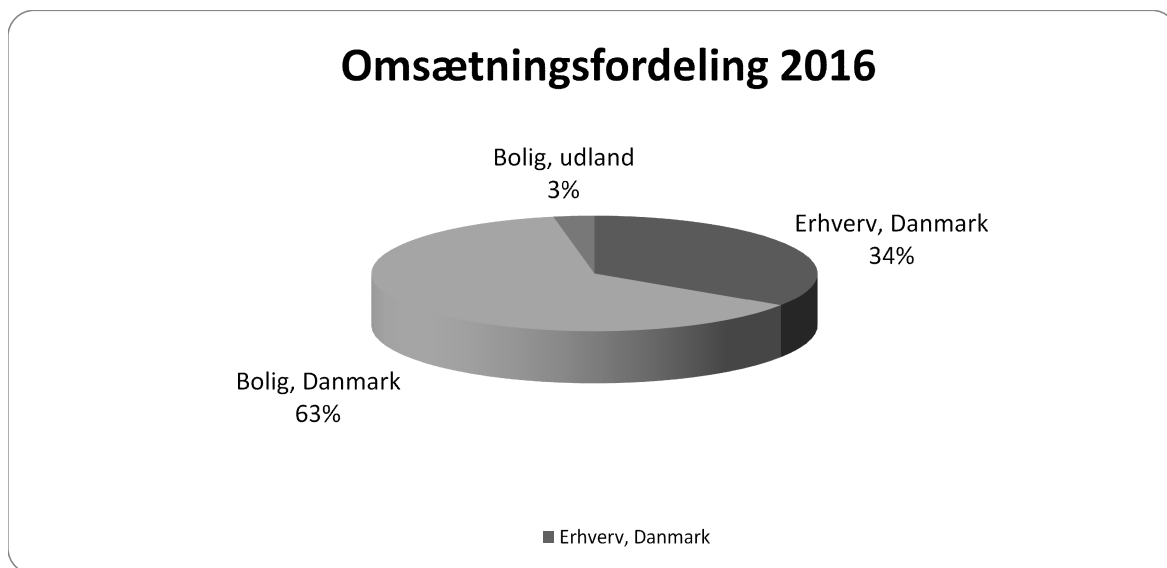
Kædetilhørsforhold

Poul Erik Bech-virksomheden deltager i Danmark som en del af EDC-kæden, der med ca. 230 mæglerbutikker, 22 erhvervscentre og 26 ferieudlejningscentre er landets største mæglerkæde. EDC er et aktieselskab ejet af de deltagende mæglere i samarbejdet. Den enkelte mæglervirksomhed har en enslydende samarbejdskontrakt med EDC-gruppen a/s. I Sverige deltager virksomheden i Måklarhuset, der er en kæde af selvstændige mæglerfirmaer. I Frankrig opereres under navnet EDC Maximmo.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Koncernen har i 2016 realiseret et overskud på 55 mio. kr. før goodwillafskrivninger og skat og 40 mio. kr. efter skat, hvilket af ledelsen betegnes som meget tilfredsstillende.

Over driften er foretaget afskrivninger på goodwill med kr. 3 mio. Af den over årene samlede goodwillanskaffelse på kr. 65 mio. er således afskrevet i alt godt 51 mio., hvorefter der resterer kr. 14 mio.



Hertil kan lægges omsætningen i Frankrig og EDC Poul Erik Bech Aros A/S, der som associerede selskaber ikke konsolideres ind i regnskabet.

Moderselskabets andel af koncernens egenkapital andrager pr. 31. december 2016 213 mio. kr. De anførte regnskabstal er den del af virksomheden, der relaterer sig til virksomhedens grundlægger Poul Erik Bech og er således efter de øvrige 83 partners udtræk af gager og overskudsandele. Regnskabstallene omfatter ikke aktiviteter på finansområdet og ejendomsforvaltning, der er placeret i anden koncern.

Bolig

De seneste 5 år har det danske boligmarked været i fremgang og 2016 viste en stigning på ca. 5% i styksalget. I 2016 formidlede vores virksomhed salget af hver 16. bolig i Danmark.

Samlet set har vi på boligområdet realiseret en beskeden omsætningsfremgang, men med et meget tilfredsstillende driftsresultat.

De 2 strategiske produkter EDCs ÅBENT-HUS-MED TILMELDING, hvor potentielle købere kan tilmelde sig åbent hus arrangementer og "Find din køber", hvor boligsælgere kan få direkte adgang til EDCs landsdækkende køberkartotek er igen i 2016 blevet udviklet yderligere og bidrager positivt til såvel salget som indgangen af emner. Af yderligere strategiske tiltag, har vi på edc.dk en

markedsplads, hvor alle ejendomme er samlet. Både de der er til salg i hele Danmark og alle øvrige ejerboliger. Det giver såvel sælgere som købere muligheden for kun at gå ét sted hen. Kombineret med vor køberdatabase giver det boligsælgere og potentielle boligsøgende en lang række fordele.

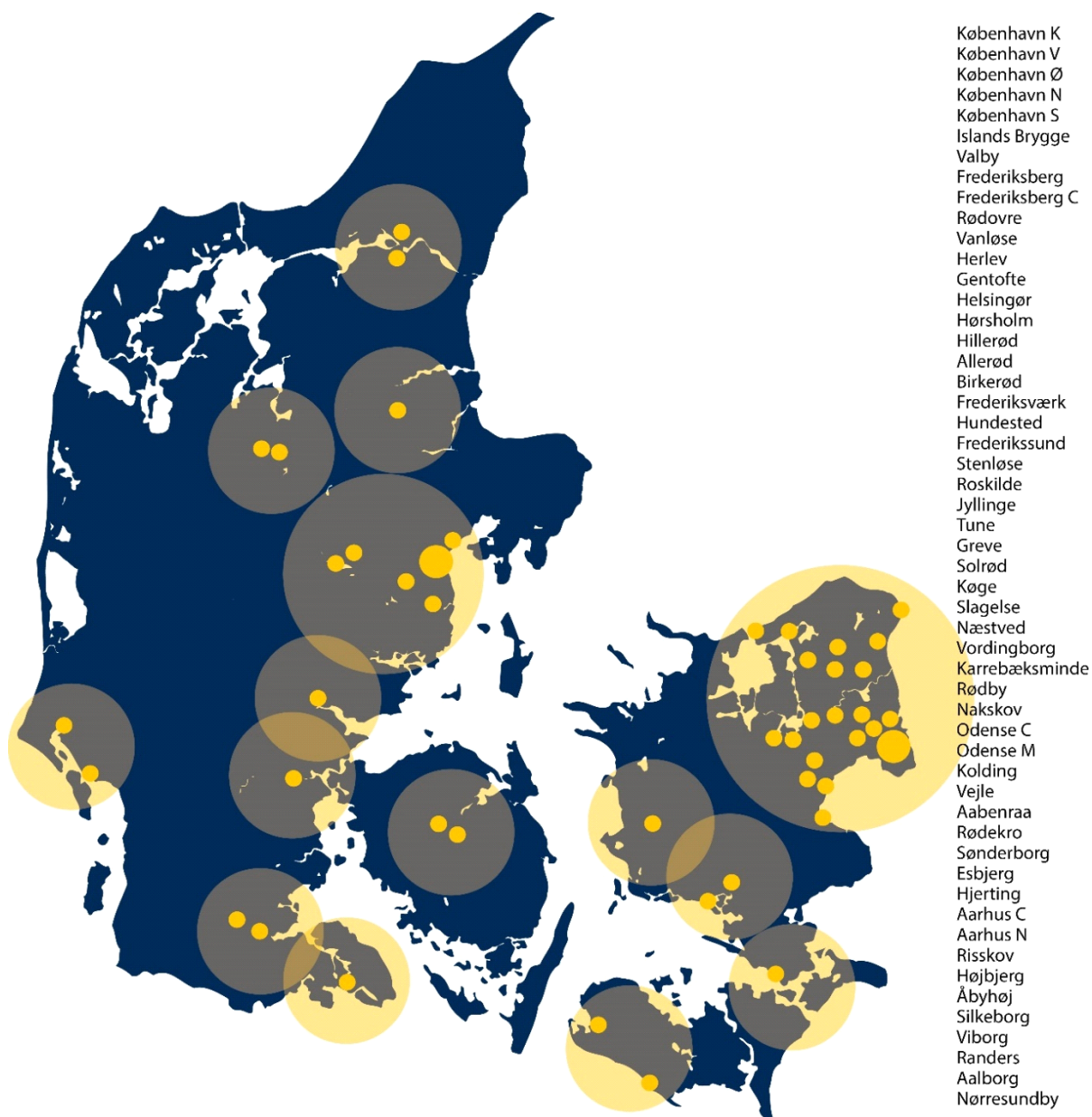
For et par år siden lancerede Danske Bank - Sunday.dk - og Nykredit-koncernen sammen med en række pengeinstitutter bolighed.dk. Tiltag, der satser på at komme først på boligkunderne, og som vi i sagens natur ikke har set i fuld skala. Det kan undre, at lovgivningen forhindrer ejendomsmægler-virksomheder i at kunne tilbyde boligkøbere finansieringsforslag, hvorimod der ingen begrænsninger synes at være, når blot man er organiseret som en finansiel koncern.

Vi har et mål om, at være et attraktivt arbejdssted for unge talenter, der ønsker at blive ejendomsmæglere. Derfor har vi i 2016 intensiveret vores udvikling af et særligt uddannelsesprogram for trainees, som indeholder udlandsophold i Sverige og Frankrig, og for de, der efter 2 år fastansættes, herudover også til New York.

Vores vision er, at der intet sted i Danmark må være mere end ½ time til den nærmeste EDC Poul Erik Bech boligbutik. Vi vil de kommende år fortsat arbejde på at realisere denne vision. I 2016 har vi udbygget antallet af butikker og åbnede ved årsskiftet 2017 sammen med EDC Poul Erik Bech Aros en ny butik i Aabyhøj. Endvidere opkøbte vi yderligere EDC butikker i Nakskov, Aabenraa, Rødekro og Slagelse. Sidstnævnte pr. 1.1.2017.

I 2017 forventer vi ikke at være opsøgende i forhold til større investeringer i nye butikker. Indsatsen er primært på en trimning af de eksisterende.

Vi har i skrivende stund følgende geografiske fordeling af vores virksomhed:



Erhverv

Den samlede omsætning i erhverv udgjorde i 2016 128 mio. kr. mod 115 mio. kr. i 2015, svarende til en fremgang på 12%. Årets resultat af primær drift realiseredes med 19 mio. kr. mod 16 mio. kr. og blev dermed forbedret med 16 %.

Vi finder resultatet tilfredsstillende, henset til den aktuelle markedssituation og de foretagne investeringer for understøttelse af selskabets vækststrategi inden for erhverv.

Årets resultat er påvirket af selskabets investeringer i kompetencer på personalesiden samt investeringer i udvikling af de nye erhvervscentre.

Den stigende interesse i især Aarhus og København for byggeri af boliger er fortsat. Vi har derfor tilført vores ekstra ressourcer til vores projektafdeling, der bistår professionelle aktører med rådgivning, salg og udlejning af boliger.

Vi har i stigende omfang arbejdet på at skabe en platform for et samlet udbud af serviceydelser indenfor køb/salg, udlejning, drift samt administration af bolig- og erhvervsjendomme.

Arbejdet med at fremstå som en professionel "full service-udbyder" fortsætter, således at EDC Erhverv Poul Erik Bech vil kunne sikre værdiskabelsen for kunden fra en aktiv rådgivning til en kompetent administration af fast ejendom.

Vores erhvervscentre er placeret i København, Herlev, Hillerød, Roskilde, Køge, Næstved, Kolding, Aabenraa, Vejle, Esbjerg, Aarhus, Sønderborg, Silkeborg, Odense, Viborg og Aalborg.

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. Efter årsskiftet har vi etableret et erhvervscenter i Slagelse.

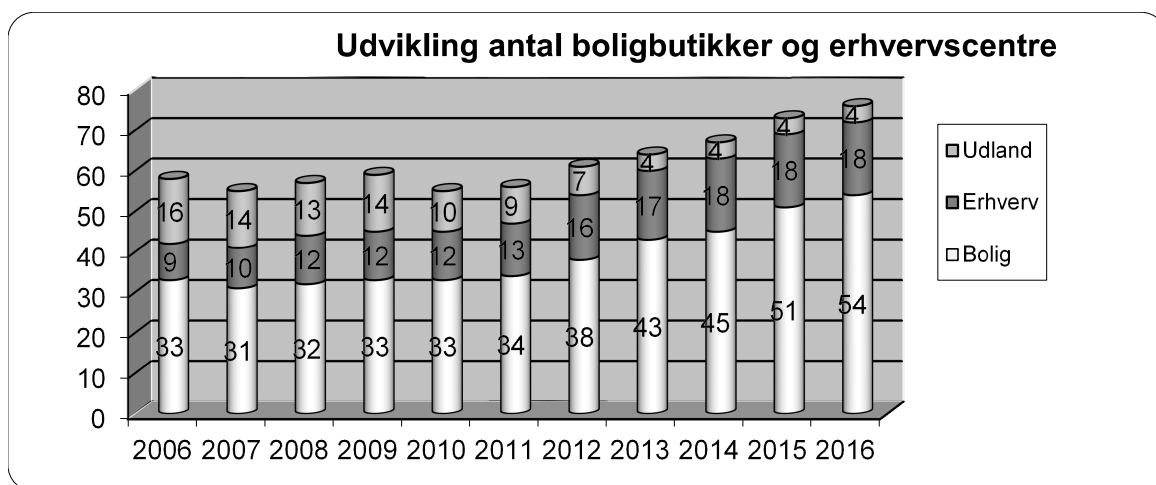
Efter årsafslutningen har Nykredit afhændet Nybolig Erhverv til et privat Aarhus-baseret konsortium. Det bliver interessant at følge om flere i finanssektoren følger efter med frasalg af mægleraktiviteter.

Udland

Vi har igen i 2016 haft mindre tilfredsstillende resultater i vores aktiviteter i Sverige.

Processen med at få vendt udviklingen i Sverige synes dog tilendebragt, og vi forventer således, at den tilpassede aktivitet i 2017 vil føre til et væsentligt forbedret resultat.

I Frankrig har vi haft fremgang de senere år og der kan igen i år fremvises et mindre overskud.



Ejendomme

I koncernen indgår også Ejendomsselskabet PEB ApS. Selskabets ejendomsportefølje består udelukkende af ejendomme, hvorfra vi driver vores ejendomsmæglervirksomhed.

Virksomhedens værdigrundlag

Ved virksomhedens start i 1978 definerede vi 3 grundpiller, som vi ville arbejde ud fra, og som vore omgivelser skal kende os på:

Flid
Etik
Købmandskab

Disse egenskaber er fortsat kendetegnende for vor virksomhed.

Kapitalmål

Gode resultater over årene og en fornuftig konsolidering har bevirket, at vi kan opfylde vort ønske om at have en egenkapital af en sådan størrelse, at vi er uafhængige af banker i forhold til den daglige drift af virksomheden.

Det har en stor betydning, idet vore primære konkurrenter i dag er Danske Bank-koncernen (home), Nordea (Danbolig) samt Nykredit-koncernen (Nybolig og Estate).

Støtte til

Vi har støttet en række idrætsklubber gennem sponsorater og gennem vor almene fond yder vi støtte til forskellige trængende enkeltpersoner eller organisationer. Vort samarbejde med ADRA om genhusning af flygtninge i Burundi og Congo har været en af de helt store succeser. Af ADRA hjemmeside fremgår "Sammen med EDC Poul Erik Bech, Danida og private donorer har ADRA Danmark siden 2006 bygget huse i Burundi. Det er bæredygtig nødhjælp og udvikling, som har hjulpet mere end 13.200 familier med at få et nyt hjem."

På vores hjemmeside poulerikbech.dk og poulerikbechfonden.dk fremgår i øvrigt en række yderligere aktiviteter i relation til organisationer, som vi har valgt at støtte op om.

Politik, presse og klagenævnsager

Der er fortsat ikke en ligestilling på ansvarsområdet når det gælder mæglerbranchen og andre brancher. Derfor kan vi fortsat se frem til tvister, hvor der ikke er lidt et tab, men blot er tale om en skuffet forventning.

Også i 2016 havde vor virksomhed kun en beskedent andel i klagenævnsager set i forhold til vor virksomheds størrelse.

Forventet udvikling

Når det gælder boligmarkedet, forventer vi en mindre stigning i styksalget. Det samlede styksalg i første kvartal i 2017 har således ligget over 2016 også for mæglerbranchen som helhed. På baggrund heraf forventer vi et 2017, hvor omsætning og indtjening i boligdelen vil være lidt højere end 2016.

På erhvervsmarkedet er det vores opfattelse, at den positive tendens, som vi har oplevet i 2016, også vil fortsætte i 2017. Markedet er stadig begunstiget af det meget lave renteniveau

I Sverige og Frankrig forventer vi en klar forbedring af driftsresultaterne.

Desuden vil vi fortsætte med at udbygge vores partnerstruktur med henblik på at skabe et glidende generationsskifte. Til at realisere disse ambitioner har vi brug for flere dygtige medarbejdere med partnerambitioner.

Samlet set forventer vi på koncernbasis et driftsresultat for 2017, som er en anelse bedre end resultatet i 2016.

Videnressourcer*Medarbejdere:*

Vi ønsker at være den ejendomsmæglervirksomhed, der giver den enkelte medarbejder de bedste udviklings- og karrieremuligheder.

Dette klare mål satte vi os for mange år siden. Et målbevidst arbejde hermed har bevirket, at vi har en for mæglerbranchen meget høj grad af stabilitet på medarbejdersiden. For at realisere det ambitiøse mål kræver dette en konsekvent personalepolitik.

2 væsentlige faktorer er med til at understøtte mulighederne for at realisere målet:

1. En stærk ambition om årlig vækst, hvilket over tid skaber nye job- og karrieremuligheder
2. Et ønske om, at der aldrig skal være mere end 30 min. for en kunde til den nærmeste Poul Erik Bech-virksomhed giver medarbejderen en mulighed for at være beskæftiget over hele landet, og dermed kan en medarbejder, der flytter fra eksempelvis Jylland til København bevare sit job i vor virksomhed.

Den rolige hånd, som vi har haft på medarbejdersiden også under finanskrisen, giver sig udslag i, at flere og flere finder det attraktivt at blive ansat eller medejer hos os. Et lille symbol på stabiliteten er at vi i 2016 har kunnet fejre yderligere 2 stk. 25 års jubilarer og 15 stk. af 10-års slagsen.

Vi har branchens mest omfattende uddannelses- og efteruddannelsesprogram for vore medarbejdere. Dette har medvirket til, at vi ved udgangen af 2016 i koncernen beskæftigede 185 ejendomsmæglere MDE - eller 6,3 % af alle mæglerbranchens ejendomsmæglere MDE i Danmark.

Ved udgangen af december 2016 beskæftigede hele koncernen flere end 425 medarbejdere. Hertil kommer medarbejdere beskæftiget med finansopgaver og ejendomsadministration, der er ansat i en anden koncern, samt weekendvagter, piccoloer, studentermedhjælpere m.fl.

Gennem alle årene har vore medarbejdere haft en garantiløn, hvilket medvirker til at skabe tryghed. Dette har også bidraget til, at vi løbende har kunnet tiltrække medarbejdere med en anden baggrund end lige den traditionelt mæglermæssige. Vi beskæftiger således i dag blandt andet økonomer, jurister, ingeniører, arkitekter, ejendomsmæglere, valuarer, MRICS.

Det er vort mål at have evnen og viljen til at være blandt de 10 % i branchen, der er bedst til at tjene penge til virksomheden og honorere medarbejderne i overensstemmelse hermed.

Uddannelse af de helt unge:

Vi har i vores virksomhed et meget tæt samarbejde med de forskellige uddannelsesinstitutioner, der tager sig af grunduddannelsen til ejendomsmæglerfaget. Vi har således mange besøg fra skolerne med deres klasser for at fortælle dem om mæglerbranchen. Vi tager et pænt antal studerende ind straks fra deres studiestart og giver disse et studierelevant arbejde. Dette arbejde består typisk i weekendarbejde i boligbutikkerne. Når eleverne skal i henholdsvis 3 eller 5 måneders erhvervspraktik kommer de også ind i vores virksomhed. Når de efter endt uddannelse skal have et job, har det den fordel, at vi har et gensidigt godt kendskab til hinanden. Vi forsøger ad den vej at bidrage til uddannelse af kommende ejendomsmæglere. En stor del af den faste stab i vores virksomhed er startet på denne måde.

Særlige risici

Selskabet har ikke særlige risici, hverken forretningsmæssige eller finansielle risici, udover de almindelige markedsrisici inden for de markeder, vi opererer på. Ledelsen vurderer, at selskabet ikke er eksponeret for risici i væsentligt større omfang end i tidligere år.

Eksternt miljø

Selskabet er en ejendomsmæglervirksomhed hvorfor miljø- og klimaforhold ingen væsentlig betydning har for selskabets aktiviteter. Vi har således ikke en skriftlig, formaliseret miljøpolitik, men tilstræber i enhver henseende at træffe beslutninger og vælge løsninger, der tilgodeser hensynet til miljøet på passende vis. Således er samtlige vores lokaler gennemgået med henblik på reduktion af energiforbruget. Vi anvender, hvor det er muligt LED-belysning, herunder har vi indført LED i vores vinduesudstillinger. Automatik på energiforbruget indgår ligeledes i vores bestræbelser på reducere forbruget af el og varme. Vandforbrug har vi i vores virksomhedstype i sagens natur meget lidt af.

Forsknings- og udviklingsaktiviteter

Der er også i 2016 investeret kraftigt i udbygning af digitale platforme, kunde- og informationssystemer og et nyt CRM-system er på vej lige som der er investeret betydeligt på uddannelsessiden.

Efterfølgende begivenheder

Såvel bolig- som erhvervsmarkedet har efter statusdagen udviklet sig bedre end sidste år og vi har realiseret et positivt, tilfredsstillende resultat for 1. kvartal 2017.

Samfundsansvar

Medarbejderforhold:

Vi overholder arbejdslovgivningen og de dertil knyttede bestemmelser. Alle medarbejdere har ret til et sikkert arbejdsmiljø. Vi opdaterer løbende ArbejdsPladsVurderinger. Som en virksomhed med et kontormiljø har vi i sagens natur ikke store udfordringer med arbejdsulykker. Gennem ergonomiske stole, hæve-sænkeborde og et opdateret IT-miljø satser vi på at have en arbejdsplads for den enkelte, der muliggør skiftende arbejdsstillinger i løbet af dagen.

Respekt for menneskerettigheder:

Vi respekterer internationalt vedtagne menneskerettigheder.

Antikorruption og bestikkelse:

Vi tolererer ingen form for korruption, pengeafpresning eller bestikkelse. Vi giver ikke økonomiske bidrag til politiske partier eller grupper eller individuelle politikere.

Ej heller tolererer vi nogen former for bestikkelse eller andre ulovlige betalinger i forholdet til vores leverandører, underentreprenører og andre forretningspartnere. Vi gør alt, hvad vi kan for at afvise bestikkelse, korruption og økonomisk kriminalitet inden for vores indflydelsesområde.

Resultater opnået af virksomhedens arbejde med samfundsansvar og forventninger fremover:

En virksomheds samfundsansvar skal næppe kendetegnes ved en lovmæssig redegørelse i tilknytning til årsregnskabet, men derimod i de daglige handlinger i virksomheden i forhold til medarbejdere, kunder, leverandører og i forholdet til de mennesker og det samfund, der i øvrigt omgiver virksomheden. Via en meget bevidst holdning til at søge at fastholde medarbejderne i et livsforløb i virksomheden, har vi opnået en for branchen meget betydelig grad af stabilitet og skabt en arbejdsplads, der er stærk værdibaseret. Gennem praktikophold for unge studerende og ansættelse af et betydeligt antal elever/trainees bidrager vi til, at der løbende uddannes nye, dygtige medarbejdere til vort fag.

Ved overdragelse af 60% af virksomheden til en almennyttig fond, sikrer vi såvel kontinuitet som, at en stor del af virksomhedens overskud går til støtte af de målgrupper, der er defineret som børn, handicappede og flygtninge samt kunst og bygningskulturarven. Vi forventer, at vi ved virksomhedens bevidste valg af at være en aktiv bidragsyder til det samfund, som vi er en del af, på sigt kan positionere os som sådan. Derved vil vi opnå, at dette i større grad end i dag indgår i forbrugernes bevidsthed ved valg af ejendomsmægler.

Måltal for det underrepræsenterede køn

Måltal for bestyrelsen

Bestyrelsen i nærværende selskab består i dag af en kvinde og to mænd. Selskabet har derfor ikke for nærværende et måltal for det øverste ledelsesorgan.

Politik for at øge andelen af det underrepræsenterede køn på øvrige ledelsesniveauer

Det er selskabets politik, at der skal være en efter branchen ligelig fordeling af kønnene i virksomhedens øvrige ledelse blandt såvel registrerede som ikke-registrerede direktører, direktører/bestyrelsesmedlemmer i datterselskaber, afdelings-/butikshefer og mellemedere i øvrigt i virksomheden.

Kønsfordelingen ved udgangen af 2016 er samlet følgende for koncernen, hvor medarbejdere med ledelseshverv på forskellige niveauer kun medtages i højeste kategori:

Ledelsesniveau	Mænd		Kvinder	
	Antal	%	Antal	%
Registrerede direktører inkl. datterselskaber	7	100%	0	0%
Ikke-registrerede direktører	6	100%	0	0%
Afdelings- og butikshefer	50	83%	10	17%
Mellemedere i øvrigt	4	36%	7	64%
	67	80%	17	20%

Fordelingen af kønnene i alle koncernselskaber er procentuelt nogenlunde uændret sammenlignet med fordelingen ved udgang af 2015.

Note	Koncern		Modervirksomhed		
	2016 DKK	2015 t.DKK	2016 DKK	2015 t.DKK	
1	Nettoomsætning	374.626.523	359.220	0	0
	Andre driftsindtægter	3.723.095	3.534	0	0
	Driftsomkostninger	-61.370.217	-55.189	0	0
	Andre eksterne omkostninger	-47.511.747	-49.018	-170.055	-76
	Bruttoresultat	269.467.654	258.547	-170.055	-76
2	Personaleomkostninger	-217.577.583	-202.303	0	0
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-4.308.552	-4.174	0	0
	Resultat af primær drift	47.581.519	52.070	-170.055	-76
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	28.145.000	0
	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	1.083.099	11.252	0	0
	Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	0	805	0	0
4	Andre finansielle indtægter	7.310.633	3.761	0	0
5	Andre finansielle omkostninger	-4.085.814	-5.697	-468.888	0
	Resultat før skat	51.889.437	62.191	27.506.057	-76
6	Skat af årets resultat	-11.605.777	-11.532	140.567	11
	Årets resultat	40.283.660	50.659	27.646.624	-65

Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	1.083.099	11.252	0	0
Forslag til udbytte for regnskabsåret	13.500.000	16.700	13.500.000	16.700
Minoritetsinteressernes andel af årets resultat	6.366.675	7.219	0	0
Overført resultat	19.333.886	15.488	14.146.624	-16.765
I alt	40.283.660	50.659	27.646.624	-65

AKTIVER		Koncern		Modervirksomhed	
		31.12.16 DKK	31.12.15 t.DKK	31.12.16 DKK	31.12.15 t.DKK
Note					
	Goodwill	14.070.050	9.698	0	0
8	Immaterielle anlægsaktiver i alt	14.070.050	9.698	0	0
	Grunde og bygninger	124.167.746	109.203	0	0
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	2.836.810	2.772	182.540	0
9	Materielle anlægsaktiver i alt	127.004.556	111.975	182.540	0
10	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	83.452.549	83.453
10	Kapitalandele i associerede virksomheder	88.107.468	83.343	60.040.201	57.762
11	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	1.753.996	2.261	0	0
10	Andre værdipapirer og kapitalandele	99.643.934	45.349	0	0
11	Deposita	1.954.422	2.399	0	0
11	Andre tilgodehavender	32.279.778	26.277	0	0
	Finansielle anlægsaktiver i alt	223.739.598	159.629	143.492.750	141.215
	Anlægsaktiver i alt	364.814.204	281.302	143.675.290	141.215
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	41.103.125	32.699	0	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	6.225.155	2.752	0	0
15	Udskudt skatteaktiv	3.199.444	3.216	0	0
	Tilgodehavende selskabsskat	0	0	150.607	10
	Andre tilgodehavender	4.694.329	5.168	0	0
12	Periodeafgrænsningsposter	14.400.702	5.422	0	0
	Tilgodehavender i alt	69.622.755	49.257	150.607	10
	Likvide beholdninger	9.098.083	60.621	0	0
	Omsætningsaktiver i alt	78.720.838	109.878	150.607	10
	Aktiver i alt	443.535.042	391.180	143.825.897	141.225

PASSIVER		Koncern		Modervirksomhed	
		31.12.16 DKK	31.12.15 t.DKK	31.12.16 DKK	31.12.15 t.DKK
Note					
13	Selskabskapital	500.000	500	500.000	500
	Reserve for opskrivninger	1.379.761	1.380	0	0
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	36.079.388	33.269	0	0
	Overført resultat	161.293.768	146.026	114.651.087	100.504
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	13.500.000	16.700	13.500.000	16.700
	Egenkapital tilhørende moderselskabets kapitalejere	212.752.917	197.875	128.651.087	117.704
14	Minoritetsinteresser	17.538.321	11.036	0	0
	Egenkapital i alt	230.291.238	208.911	128.651.087	117.704
15	Hensættelser til udskudt skat	0	0	10.040	0
16	Andre hensatte forpligtelser	14.937.385	13.646	2.699.692	2.700
	Hensatte forpligtelser i alt	14.937.385	13.646	2.709.732	2.700
17	Gæld til realkreditinstitutter	61.631.230	52.623	0	0
17	Deposita	334.556	63	0	0
17	Anden gæld	2.430.743	1.625	0	0
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	64.396.529	54.311	0	0
17	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	173.986	0	0	0
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	6.262.772	87	0	0
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	15.149.737	12.349	0	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	11.637.986	10.032	75.000	45
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	12.390.078	20.776
	Selskabsskat	19.766.561	15.547	0	0
	Anden gæld	80.032.302	75.035	0	0
18	Periodeafgrænsningsposter	886.546	1.262	0	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	133.909.890	114.312	12.465.078	20.821
	Gældsforpligtelser i alt	198.306.419	168.623	12.465.078	20.821
	Passiver i alt	443.535.042	391.180	143.825.897	141.225
19	Eventualforpligtelser				
20	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				
21	Nærtstående parter				

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for opskrivninger	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode	Overført resultat	Forslag tilhørende moder- udbytte for regnskabsåret	Egenkapital til- virksomhedens kapitalejere	Minoritets- interesser	Egenkapital i alt
Koncern:								
Egenkapitalopgørelse for 01.01.15 - 31.12.15								
Saldo pr. 01.01.15	500.000	1.379.761	21.117.788	133.045.692	0	156.043.241	7.273.949	163.317.190
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder	0	0	0	-180.056	0	-180.056	-60.542	-240.598
Betalt udbytte	0	0	0	0	0	0	-3.810.000	-3.810.000
Køb af minoritetsandele	0	0	0	0	0	0	413.581	413.581
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	899.328	-2.327.412	0	-1.428.084	0	-1.428.084
Forslag til resultatdisponering	0	0	11.251.989	15.487.970	16.700.000	43.439.959	7.219.280	50.659.239
Saldo pr. 31.12.15	500.000	1.379.761	33.269.105	146.026.194	16.700.000	197.875.060	11.036.268	208.911.328
Egenkapitalopgørelse for 01.01.16 - 31.12.16								
Saldo pr. 01.01.16	500.000	1.379.761	33.269.105	146.026.194	16.700.000	197.875.060	11.036.268	208.911.328
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder	0	0	8.223	118.943	0	127.166	83.780	210.946
Kapitalforhøjelse	0	0	0	0	0	0	5.000	5.000
Betalt udbytte	0	0	0	0	-16.700.000	-16.700.000	-4.795.000	-21.495.000
Salg af minoritetsandele	0	0	0	0	0	0	3.077.915	3.077.915
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	1.639.662	-4.105.956	0	-2.466.294	1.763.683	-702.611
Overførsler til/fra andre reserver	0	0	79.299	-79.299	0	0	0	0
Forslag til resultatdisponering	0	0	1.083.099	19.333.886	13.500.000	33.916.985	6.366.675	40.283.660
Saldo pr. 31.12.16	500.000	1.379.761	36.079.388	161.293.768	13.500.000	212.752.917	17.538.321	230.291.238

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for opskrivninger	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode	Overført resultat	Forslag tilhørende moder- udbytte for regnskabsåret	Egenkapital til- virksomhedens kapitalejere	Minoritets- interesser	Egenkapital i alt
Moder:								
Egenkapitalopgørelse for 01.01.15 - 31.12.15								
Indskudskapital i forbindelse med stiftelse	500.000	0	0	0	0	117.769.558	0	117.769.558
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	0	117.269.558	0	0	0	0
Forslag til resultatdisponering	0	0	0	-16.765.095	16.700.000	-65.095	0	-65.095
Saldo pr. 31.12.15	500.000	0	0	100.504.463	16.700.000	117.704.463	0	117.704.463
Egenkapitalopgørelse for 01.01.16 - 31.12.16								
Saldo pr. 01.01.16	500.000	0	0	100.504.463	16.700.000	117.704.463	0	117.704.463
Betalt udbytte	0	0	0	0	-16.700.000	-16.700.000	0	-16.700.000
Forslag til resultatdisponering	0	0	0	14.146.624	13.500.000	27.646.624	0	27.646.624
Saldo pr. 31.12.16	500.000	0	0	114.651.087	13.500.000	128.651.087	0	128.651.087

Koncernens pengestrømsopgørelse

Note	Koncern	
	2016 DKK	2015 t.DKK
	40.283.660	50.659
Årets resultat		
22 Reguleringer	11.256.138	8.245
Forskydning i driftskapital		
Tilgodehavender	-18.662.987	-365
Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.606.367	-413
Andre driftsafledte gældsforpligtelser	7.422.340	11.707
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	41.905.518	69.833
Betalt selskabsskat	-7.369.736	-6.476
Pengestrømme fra driften	34.535.782	63.357
Køb af immaterielle anlægsaktiver	-9.809.753	-6.641
Salg af immaterielle anlægsaktiver	0	1.950
Køb af materielle anlægsaktiver	-16.726.664	-3.285
Salg af materielle anlægsaktiver	285.565	2.270
Køb af finansielle anlægsaktiver	-51.645.065	-28.437
Salg af finansielle anlægsaktiver	281.080	932
Pengestrømme fra investeringer	-77.614.837	-33.211
Kapitaltilførsel	3.082.915	2.053
Betalt udbytte	-21.495.000	-7.166
Udlån	-2.994.604	-22.958
Låneoptagelse og afdrag på langfristet gæld	10.259.888	43
Afdrag på gæld til tilknyttede virksomheder	-3.472.960	-3.654
Pengestrømme fra finansiering	-14.619.761	-31.682
Årets samlede pengestrømme	-57.698.816	-1.536
Likvide beholdninger ved årets begyndelse	60.534.127	62.071
Likvide beholdninger ved årets slutning	2.835.311	60.535
Likvide beholdninger ved årets slutning specificeres således:		
Likvide beholdninger	9.098.083	60.621
Kortfristede gældsforpligtelser til kreditinstitutter	-6.262.772	-86
I alt	2.835.311	60.535

	Koncern		Modervirksomhed	
	2016 DKK	2015 t.DKK	2016 DKK	2015 t.DKK

1. Nettoomsætning

Nettoomsætningen fordeler sig således på aktiviteter:

Bolig	246.217.224	244.664	0	0
Erhverv	128.409.299	114.556	0	0
I alt	374.626.523	359.220	0	0

Nettoomsætningen fordeler sig således på geografiske markeder:

Danmark	363.563.627	347.332	0	0
EU-Lande	11.062.896	11.888	0	0
I alt	374.626.523	359.220	0	0

2. Personaleomkostninger

Lønninger	195.379.792	181.231	0	0
Pensioner	7.726.715	6.764	0	0
Andre omkostninger til social sikring	3.028.394	3.220	0	0
Andre personaleomkostninger	11.442.682	11.088	0	0
I alt	217.577.583	202.303	0	0
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	381	357	0	0

	Koncern		Modervirksomhed	
	2016 DKK	2015 t.DKK	2016 DKK	2015 t.DKK

3. Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor

Lovpligtig revision af årsregnskabet	346.100	319	15.000	5
Skatterådgivning	147.325	116	3.500	3
Andre ydelser	413.218	501	150.187	37.000
I alt	906.643	936	168.687	37.008

4. Finansielle indtægter

Renteindtægter i øvrigt	2.230.096	0	0	0
Valutakursgevinster	0	292	0	0
Øvrige finansielle indtægter	5.080.537	3.469	0	0
I alt	7.310.633	3.761	0	0

5. Finansielle omkostninger

Renter, tilknyttede virksomheder	0	0	468.888	0
Renteomkostninger i øvrigt	3.822.780	0	0	0
Valutakursreguleringer	222.087	0	0	0
Øvrige finansielle omkostninger	40.947	5.697	0	0
Øvrige finansielle omkostninger i alt	4.085.814	5.697	0	0
I alt	4.085.814	5.697	468.888	0

6. Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	11.603.793	15.202	-150.607	-11
Årets regulering af udskudt skat	16.652	-3.689	10.040	0
Regulering af skat fra tidligere år	-14.668	19	0	0
I alt	11.605.777	11.532	-140.567	-11

	Koncern		Modervirksomhed	
	2016 DKK	2015 t.DKK	2016 DKK	2015 t.DKK
7. Resultatdisponering				
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	1.083.099	11.252	0	0
Forslag til udbytte for regnskabsåret	13.500.000	16.700	13.500.000	16.700
Minoritetsinteresser	6.366.675	7.219	0	0
Overført resultat	19.333.886	15.488	14.146.624	-16.765
I alt	40.283.660	50.659	27.646.624	-65

8. Immaterielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Goodwill
Koncernen:	
Kostpris pr. 01.01.16	58.602.588
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder	-37.693
Tilgang i året	9.809.753
Afgang i året	-2.952.355
Kostpris pr. 31.12.16	65.422.293
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.16	-48.905.012
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder	27.321
Afskrivninger i året	-2.974.552
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	500.000
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.16	-51.352.243
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.16	14.070.050

9. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Koncernen:		
Kostpris pr. 01.01.16	109.544.242	13.735.870
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder	0	-148.487
Tilgang i året	15.147.946	1.578.718
Afgang i året	0	-1.132.652
Kostpris pr. 31.12.16	124.692.188	14.033.449
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.16	-341.549	-12.411.746
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder	0	133.267
Afskrivninger i året	-182.893	-1.151.108
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	785.458
Overførsler i årets løb til/fra andre poster	0	1.447.490
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.16	-524.442	-11.196.639
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.16	124.167.746	2.836.810
Moterselskab:		
Tilgang i året	0	182.540
Kostpris pr. 31.12.16	0	182.540
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.16	0	182.540

10. Værdipapirer og kapitalandele

Beløb i DKK	Kapitalandele i til- knyttede virksom- heder	Kapitalandele i Andre værdipapi- associerede virk- somheder	Andre værdipapi- rer og kapitalan- dele
Koncern:			
Kostpris pr. 01.01.16	0	46.611.300	49.180.855
Tilgang i året	0	2.277.900	50.617.165
Afgang i året	0	0	-281.080
Kostpris pr. 31.12.16	0	48.889.200	99.516.940
Opskrivninger pr. 01.01.16	0	33.348.404	0
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder	0	8.223	0
Opskrivninger i året	0	0	126.994
Årets resultat fra kapitalandele	0	1.083.099	0
Øvrige egenkapitalreguleringer fra kapitalandele	0	1.639.662	0
Opskrivninger pr. 31.12.16	0	36.079.388	126.994
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.16	0	0	-3.831.686
Tilbageførsel af nedskrivninger fra tidligere år	0	0	3.838.795
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	0	-7.109
Negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	0	3.132.327	0
Negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	0	6.553	0
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.16	0	3.138.880	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.16	0	88.107.468	99.643.934
Moderselskab:			
Kostpris pr. 01.01.16	83.452.549	57.762.301	0
Tilgang i året	0	2.277.900	0
Kostpris pr. 31.12.16	83.452.549	60.040.201	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.16	83.452.549	60.040.201	0

10. Værdipapirer og kapitalandele - fortsat -

Navn og hjemsted:	Ejerandel	Egenkapital DKK	Årets resultat DKK	Indregnet værdi DKK
Dattervirksomheder:				
Ejendomsmægleraktieselskabet Poul Erik Bech, København	95,5%	91.697.205	23.289.426	87.570.831
Holdingselskabet Poul Erik Bech Erhverv A/S, København	100%	34.297.836	12.493.554	34.297.836
EDC Mæglerne Poul Erik Bech, Sverige A/S, København	100%	-1.474.409	-1.008.586	-1.474.409
Ejendomsselskabet PEB ApS, København	100%	25.593.208	1.858.631	25.593.208
Associerede virksomheder:				
EDC Poul Erik Bech, Aros A/S, Århus	50%	-852.401	228.160	-373.551
Max Immo Danmark A/S, København	25%	-11.061.317	32.786	-2.765.329
EDC-holding A/S, Frederiksberg	26,54%	331.761.964	3.190.154	88.107.468

11. Finansielle anlægsaktiver i øvrigt

Beløb i DKK	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	Deposita	Andre tilgodeha- vender
Koncern:			
Kostpris pr. 01.01.16	6.189.316	2.399.360	26.276.642
Tilgang i året	0	224.538	11.521.437
Afgang i året	-845.343	-669.476	-5.518.301
Kostpris pr. 31.12.16	5.343.973	1.954.422	32.279.778
Nedskrivninger pr. 01.01.16	-3.928.331	0	0
Nedskrivninger i året	338.354	0	0
Nedskrivninger pr. 31.12.16	-3.589.977	0	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.16	1.753.996	1.954.422	32.279.778

	Koncern		Modervirksomhed	
	31.12.16	31.12.15	31.12.16	31.12.15
	DKK	t.DKK	DKK	t.DKK

12. Periodeafgrænsningsposter

Forudbetalte omkostninger	14.400.702	5.422	0	0
---------------------------	------------	-------	---	---

13. Selskabskapital

Selskabskapitalen består af:

	Antal	Pålydende værdi DKK
Aktiekapital A	200.000	1
Aktiekapital B	300.000	1
Kapitalforhøjelse i regnskabsåret	0	0

	Koncern		Modervirksomhed	
	31.12.16 DKK	31.12.15 t.DKK	31.12.16 DKK	31.12.15 t.DKK
14. Minoritetsinteresser				
Minoritetsinteresser primo	11.036.268	7.274	0	0
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder	83.780	-61	0	0
Kapitalforhøjelse	5.000	0	0	0
Betalt udbytte	-4.795.000	-3.810	0	0
Køb af minoritetsandele	0	414	0	0
Salg af minoritetsandele	3.077.915	0	0	0
Øvrige egenkapitalbevægelser	1.763.683	0	0	0
Minoritetsinteressernes andel af årets resultat	6.366.675	7.219	0	0
I alt	17.538.321	11.036	0	0

15. Udskudt skat

Udskudt skatteaktiv pr. 01.01.16	3.216.096	4.061	0	0
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	-16.652	-845	-10.040	0
Udskudt skatteaktiv pr. 31.12.16	3.199.444	3.216	-10.040	0

Udskudt skat fordeler sig således:

Immaterielle anlægsaktiver	-28.782	226	0	0
Materielle anlægsaktiver	24.915	323	0	0
Finansielle anlægsaktiver	640.918	404	0	0
Hensatte forpligtelser	2.562.393	2.075	0	0
Skattemæssige underskud	0	188	0	0
I alt	3.199.444	3.216	0	0

16. Andre hensatte forpligtelser

Beløb i DKK	Hensættelse ved- rørende datter- virksomheder	Hensættelse ved- rørende associe- rede virksom- heder	Andre hensatte forpligtelser
Koncern:			
Forpligtelser pr. 01.01.16	0	218.144	13.427.641
Hensat i året	0	-211.591	1.503.191
Forpligtelser pr. 31.12.16	0	6.553	14.930.832
Moder:			
Forpligtelser pr. 01.01.16	0	0	2.699.692
Forpligtelser pr. 31.12.16	0	0	2.699.692

	Koncern		Modervirksomhed	
	31.12.16 DKK	31.12.15 DKK	31.12.16 DKK	31.12.15 DKK

**16. Andre hensatte
forpligtelser** - fortsat -

Andre hensatte forpligtelser forventes at fordele sig således:

Kortfristede forpligtelser	14.937.385	13.646	0	0
----------------------------	------------	--------	---	---

Andre hensatte forpligtelser omfatter primært fratrædelsesgodtgørelse til partnere.

17. Langfristede gældsforpligtelser

	Afdrag første år DKK	Restgæld efter 5 år DKK	Gæld i alt 31.12.16 DKK	Gæld i alt 31.12.15 t.DKK
Koncern:				
Gæld til realkreditinstitutter	173.986	60.679.997	61.805.216	52.623
Deposita	0	0	334.556	63
Anden gæld	0	0	2.430.743	1.625
I alt	173.986	60.679.997	64.570.515	54.311

18. Periodeafgrænsningsposter

Forudbetalte indtægter	886.546	1.262	0	0
------------------------	---------	-------	---	---

19. Eventualforpligtelser

Modervirksomheden og koncernen:

Andre eventualforpligtelser

Selskabet 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.

20. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Koncernen:

Af likvide beholdninger t.DKK 9.098 udgør t.DKK 4.163 sikringskonti for deponerede kundemidler i Sverige

Obligationer t.DKK 28.873 pr. 31.12.16 stillet til sikkerhed for trækingsret i pengeinstitut. Pr. 31.12.16 udgør gæld til pengeinstitut t.DKK 6.139.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 61.805 er der givet pant i grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 98.068.

Afgivne garantier udgør t.DKK 107.

Modervirksomheden:

Selskabet har ikke stillet pant eller anden sikkerhed i aktiver.

21. Nærtstående parter

Bestemmende indflydelse	Grundlag for indflydelse
PEBBJ Holding A/S, København	Ultimativ stemmerettighed

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

Tilgodehavender hos associerede virksomheder indregnet under anlægsaktiver forrentes med variabel rente baseret på CIBOR 3. Der er ikke aftalt tidspunkt for indfrielse af mellemværenderne, idet disse anses for at være en del af den samlede investering i de pågældende virksomheder. Der er i året nedskrevet DKK 134.146 på tilgodehavender hos associerede virksomheder. Den samlede nedskrivning på tilgodehavender hos associerede virksomheder udgør DKK 3.589.977 på balancedagen.

Selskabet indgår i koncernregnskabet for modervirksomheden PEBBJ Holding A/S, København.

	Koncern	
	2016 DKK	2015 t.DKK
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	4.308.552	4.174
Fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle og immaterielle anlægsaktiver	61.629	-805
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-1.083.099	-11.252
Skat af årets resultat	11.605.777	11.532
Andre hensatte forpligtelser	988.981	1.743
Øvrige reguleringer, kursregulering værdipapirer mv.	-4.625.702	2.853
I alt	11.256.138	8.245

23. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for store koncerner og virksomheder i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har ændret regnskabspraksis på følgende områder:

Ændret præsentation af andelsbevis vedrørende forretningsejendom for koncernen:

Koncernen har foretaget reklassifikation af balanceposter vedrørende grunde og bygninger og andre kapitalandele i balancen, samt reserve for opskrivninger er flyttet til overført resultat i egenkapitalen som følge reklassifikationen mellem grunde og bygninger og kapitalandele, da det er ledelsens vurdering, at der derved opnås et mere retvisende billede. Sammenligningstal er ændret i overensstemmelse med den nye praksis. Den ændrede praksis indebærer ingen påvirkning af årets resultat, egenkapital og balancesum.

Selskabet har implementeret ændringerne til årsregnskabsloven, jf. lov nr. 738 om ændring af årsregnskabsloven m.v. af 1. juni 2015. Dette omfatter nye og ændrede oplysnings- og præsentationskrav samt ændringer i indregnings-, målings- og klassifikationsbestemmelser. Ændringer til bestemmelserne for indregning og måling samt klassifikation er følgende:

Klassifikation af minoritetsinteresser i koncernregnskabet

Minoritetsinteresser er hidtil klassificeret som en særskilt post mellem egenkapitalen og forpligtelser, og minoritetsinteressernes forholdsmæssige andel af dattervirksomhedernes resultater er hidtil klassificeret som en omkostning i resultatopgørelsen. Minoritetsinteresser klassificeres fremover i koncernregnskabet som en del af koncernens egenkapital. Årets resultat fordeles forholdsmæssigt mellem minoritetsinteresserne og modervirksomhedens ejere via resultatdisponeringen. Sammenligningstallene er ændret i overensstemmelse med den nye praksis. Sammenligningstallene for årene 2012-2014 i hoved- og nøgletals oversigten er ikke tilpasset. Den ændrede regnskabspraksis indebærer en positiv påvirkning af årets resultat for 2016 på t.DKK 6.367. Pr. 31.12.16 forøges egenkapitalen med t.DKK 17.538. Ændringen har ingen påvirkning på balancesummen pr. 31.12.16.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste 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.

23. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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

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

KONCERNREGNSKAB

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden og dens dattervirksomheder, hvori modervirksomheden direkte eller indirekte besidder mere end 50% af stemmerettighederne, eller gennem aftaler har 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.

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 allokere til modervirksomhedens andel af egenkapitalen.

23. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**VALUTA**

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsrapport indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger. Anlægsaktiver og andre ikke monetære aktiver, der er erhvervet i fremmed valuta, omregnes til historiske valutakurser.

Ved indregning af udenlandske dattervirksomheder og associerede virksomheder, der er selvstændige enheder, omregnes resultatopgørelserne til transaktionsdagens kurser eller tilnærmede gennemsnitlige valutakurser. Balanceposterne omregnes til balancedagens valutakurser. Valutakursreguleringer, opstået ved omregning af egenkapitaler ved årets begyndelse til balancedagens valutakurser og ved omregning af resultatopgørelser fra gennemsnitskurser til balancedagens valutakurser, indregnes direkte i egenkapitalen.

Kursregulering af mellemværender med selvstændige udenlandske dattervirksomheder og associerede virksomheder, der måles efter indre værdis metode og hvor mellemværendet anses for en del af den samlede investering, indregnes direkte i egenkapitalen. Ved afhændelse af de selvstændige udenlandske enheder indregnes de akkumulerede valutakursdifferencer i resultatopgørelsen.

RESULTATOPGØRELSE**Nettoomsætning**

Nettoomsætningen omfatter salærindtægter og øvrige honorarindtægter. Salærindtægter indregnes på tidspunkt for underskrevet købsaftale og effektueret deponering. Øvrige honorarindtægter indregnes når ydelsen er leveret til kunden. Nettoomsætning 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.

23. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Driftsomkostninger**

Driftsomkostninger omfatter omkostninger til 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
Bygninger	50	90
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.

Grunde afskrives ikke.

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

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

23. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder**

For kapitalandele i associerede virksomheder, der måles efter indre værdis metode, indregnes andelen af virksomhedernes resultat i resultatopgørelsen efter eliminering af urealiserede interne gevinster og tab og med fradrag af eventuel af- og nedskrivning af goodwill. For associerede virksomheder elimineres interne gevinster og tab alene forholdsmæssigt.

Udbytte fra kapitalandele, der måles til kostpris, indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

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

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger, valutakursgevinster og -tab ved transaktioner i fremmed valuta m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

BALANCE**Immaterielle anlægsaktiver**

Goodwill

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

23. 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 grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

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

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

Kostprisen for et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

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 og associerede virksomheder

I koncernens balance indregnes og måles associerede virksomheder efter den indre værdis metode, hvilket indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi, opgjort efter koncernens regnskabspraksis, reguleret for resterende værdi af positiv eller negativ goodwill samt forholdsmæssige interne gevinster og tab.

I modervirksomhedens balance måles kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder til kostpris med fradrag for eventuel nedskrivning.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder med regnskabsmæssig negativ værdi måles til DKK 0. Tilgodehavender, der anses for at være en del af den samlede investering i de pågældende virksomheder, nedskrives med en eventuel resterende negativ indre værdi. Øvrige tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, tilgodehavendet vurderes urholdeligt. Der indregnes kun en hensat forpligtelse til at dække den resterende negative indre værdi

23. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Hvis der udloddes udbytte fra kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder der overstiger årets indtjening fra den pågældende virksomhed, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består. 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 selskabets indgåede lejeaftaler.

23. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Periodeafgrænsningsposter**

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

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer måles til dagsværdi svarende til kursværdien på balancedagen.

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Egenkapital

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

Reserve for opskrivninger omfatter i modervirksomhedens årsregnskab opskrivning af til dagsværdi. Reserven måles med fradrag af udskudt skat og reduceres med afskrivninger på de opskrevne aktiver. Ved afhændelse af aktiverne overføres det resterende beløb fra reserve for opskrivninger til overført resultat.

Hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter fratrædelsesgodtgørelse til partnere i koncernen.

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

23. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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 inden for samme skattejurisdiktion eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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 selskabets lejemål.

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

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

Modtagne forudbetalinger fra kunder

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

Periodeafgrænsningsposter

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

PENGESTRØMSOPGØRELSE

Pengestrømsopgørelsen opstilles efter den indirekte metode og viser pengestrømme fra driften, investeringer og finansiering samt likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme fra driften opgøres som årets resultat, reguleret for ikke kontante driftsposter, betalte

23. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

selskabsskatter og ændringer i driftskapitalen.

Pengestrømme fra investeringer omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af virksomheder og finansielle aktiver samt køb, udvikling, forbedring og salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Pengestrømme fra finansiering omfatter ændringer i modervirksomhedens aktiekapital og omkostninger forbundet hermed og finansiering fra udbetalt udbytte til ejerne, samt optagelse af og afdrag på langfristede gældsforpligtelser.

Likviditeten ved årets begyndelse og slutning sammensætter sig af likvide beholdninger og kortfristet gæld til kreditinstitutter.