

EDC Poul Erik Bech Holding A/S

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

Årsrapport for 2017

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 25.05.18

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 - 27
Koncernens pengestrømsopgørelse	28
Noter	29 - 51

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 og valuar, MRICS, MDE

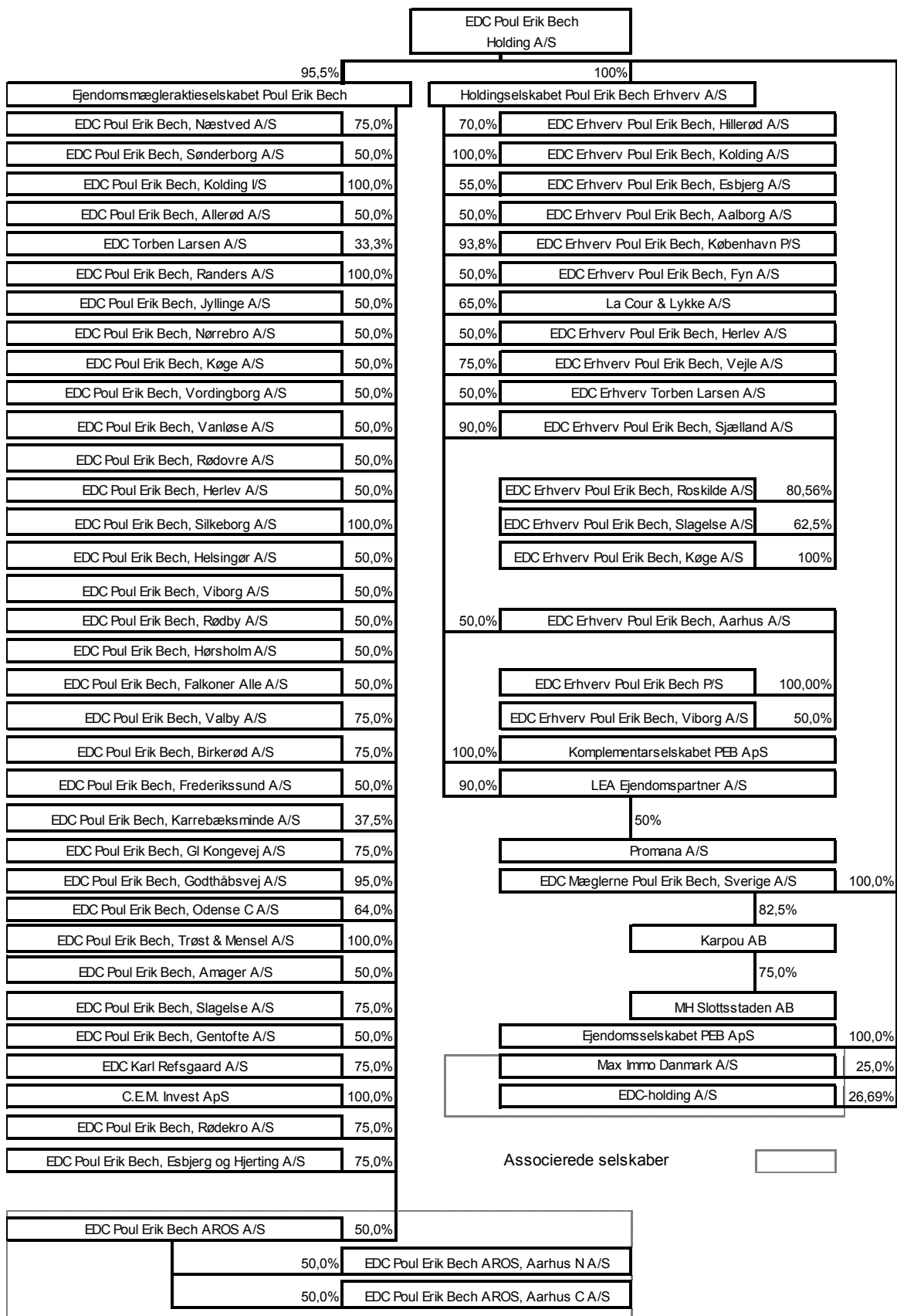
Bestyrelse

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

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Koncernstruktur EDC Poul Erik Bech Holding A/S pr. 31/12 2017



Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17 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. 31.12.17 og resultatet af koncernens og modervirksomhedens aktiviteter samt af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 25. maj 2018

Direktionen

Poul Erik Bech
Ejendomsmægler og valuar, MRICS, MDE

Bestyrelsen

Kenneth Nielsen
Ejendomsmægler, valuar; MDE

Stig Theilmann
Ejendomsmægler og valuar,
MRICS, MDE

Jane Bech
Direktør, cand.merc.jur

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne 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 01.01.17 - 31.12.17, 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. 31.12.17 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt pengestrømme for koncernen for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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

Den uafhængige revisors 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 koncernen og 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 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 25. maj 2018

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Jan Molin

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne10848

KONCERNENS HOVED- OG NØGLETAL**Hovedtal**

Beløb i t.DKK	2017	2016	2015	2014	2013
<i>Resultat</i>					
Nettoomsætning	453.756	374.627	359.220	309.471	268.349
Resultat af primær drift	74.177	47.582	52.070	35.324	12.559
Finansielle poster i alt	32.964	4.308	10.121	14.873	12.332
Årets resultat	86.186	40.284	50.659	39.243	21.923

Balance

Samlede aktiver	534.475	443.538	391.180	329.413	217.598
Investeringer i materielle anlægsaktiver	3.370	16.727	3.285	53.930	8.874
Egenkapital	300.440	230.292	208.911	156.043	123.249

Nøgletal

	2017	2016	2015	2014	2013
<i>Rentabilitet</i>					
Egenkapitalens forrentning	32%	18%	27%	25%	15%
Afkast af investeret kapital	61%	42%	49%	33%	19%
EBITA margin	18	13	15	12	6
Nettoomsætning/Investeret kapital inkl. goodwill	348	313	323	269	302

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 Finansforeningens anbefalinger.

Væsentligste aktiviteter

EDC Poul Erik Bech Holding A/S består af

- Ejendomsmægleraktieselskabet Poul Erik Bech, med boligmæglervirksomhed i Danmark
- Holdingselskabet Poul Erik Bech Erhverv A/S, der driver erhvervsmæglervirksomhed
- EDC Mæglerne Poul Erik Bech, Sverige A/S, der varetager aktiviteterne i Sverige
- Max Immo Danmark A/S, hvorunder hører formidling af boligmæglervirksomhed i Frankrig
- LEA Ejendomspartner A/S, hvis aktivitet er ejendomsadministration
- 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 boligmæglervirksomhed 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 almenyttige 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 94 partnere, hvoraf 15 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%.

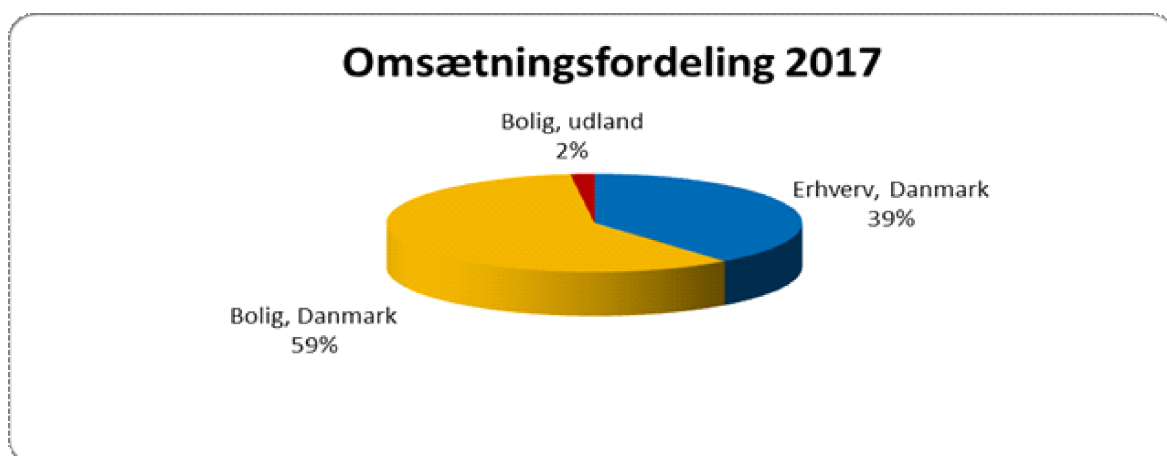
Kædetilhørsforhold

Poul Erik Bech-virksomheden deltager i Danmark som en del af EDC-kæden, der med ca. 235 mæglerbutikker, 25 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 Mäklarhuset, der er en kæde af selvstændige mæglerfirmaer. I Frankrig opereres under navnet EDC Maximmo.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen Koncernen har i 2017 realiseret et overskud på 112 mio. kr. før goodwillafskrivninger og skat og 86 mio. kr. efter skat, hvilket af ledelsen betegnes som meget tilfredsstillende.

Over driften er foretaget afskrivninger på goodwill med kr. 5 mio. Af den over årene samlede goodwillanskaffelse på kr. 83 mio. er således afskrevet i alt godt 55 mio., hvorefter der resterer kr. 28 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 egenkapitalen andrager pr. 31. december 2017 282 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 partners udtræk af gager og overskudsandele. Regnskabstallene omfatter ikke aktiviteter på finansområdet, der er placeret i anden koncern. Aktiviteterne inden for Ejendomsforvaltning er overtaget fra en beslægtet koncern pr. 1/7 2017 og således indregnet i resultatet fra overdragelsestidspunktet.

Bolig

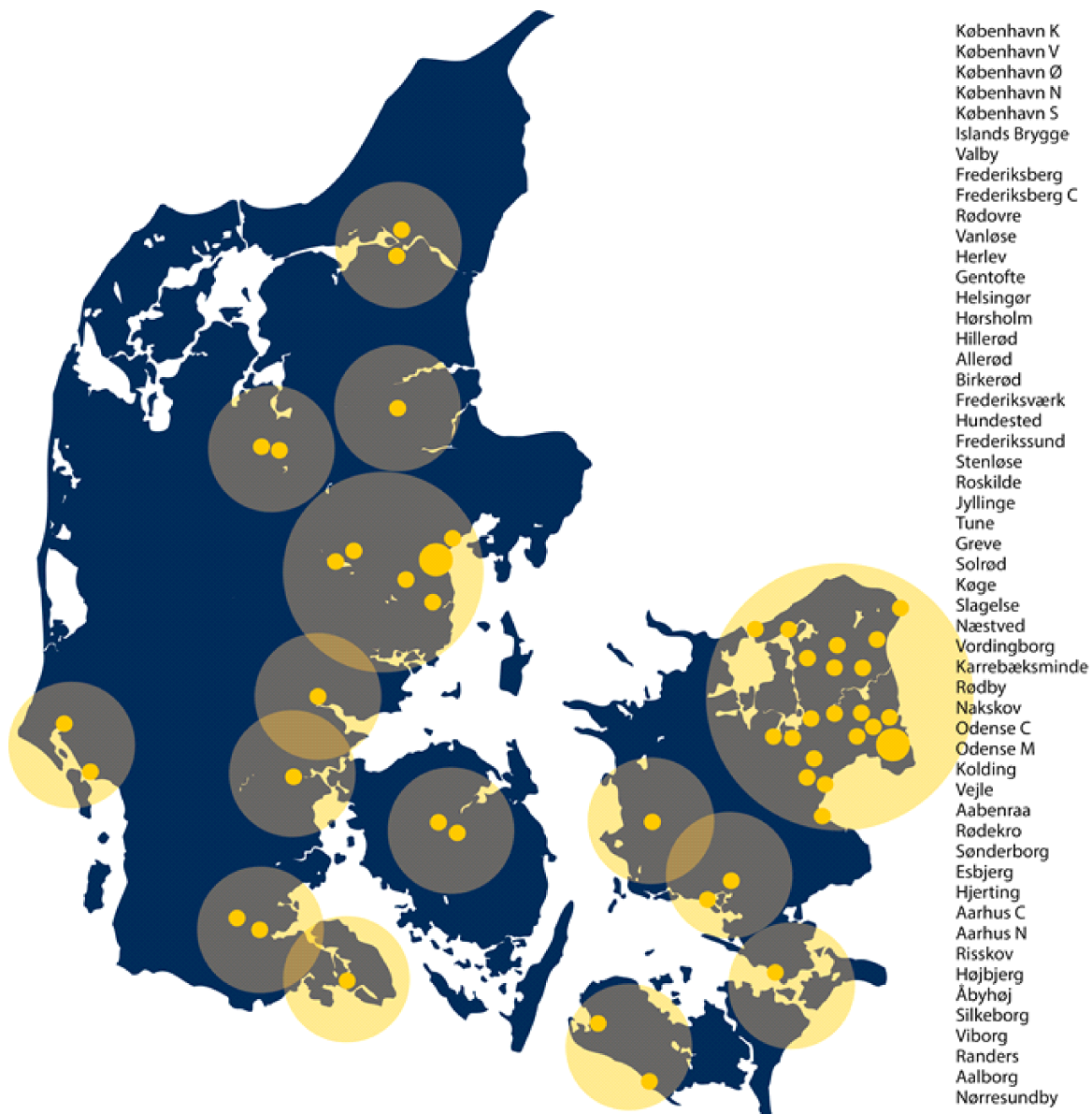
De seneste 5 år har det danske boligmarked været i fremgang og 2017 viste en stigning på ca. 10% i styksalget. Vi havde en stigning i styksalget på 13%. Samlet set har vi på boligområdet realiseret en omsætningsfremgang på ca. 14%, og med et meget tilfredsstillende driftsresultat.

Vi har et mål om, at være et attraktivt arbejdssted for unge talenter, der ønsker at blive ejendomsmæglere. Derfor har vi i 2017 intensiveret vores udvikling af et særligt uddannelsesprogram for trainees, som indeholder udlandsophold i Sverige og Frankrig. 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 2017 har vi udbygget antallet af butikker og åbnede ved årsskiftet 2017 sammen med EDC Poul Erik Bech Aros en ny butik i Aabyhøj. Endvidere har vi overtaget en EDC butik i Slagelse.

I 2018 forventer vi ikke at være særlig opsøgende i forhold til større investeringer i nye butikker.

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



Erhverv

Den samlede omsætning i erhverv udgjorde i 2017 178 mio. kr. mod 128 mio. kr. i 2016, svarende til en fremgang på 39 %. Årets resultat af primær drift realiseredes med 38 mio. kr. mod 19 mio. kr. og blev dermed forbedret med 100 %.

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

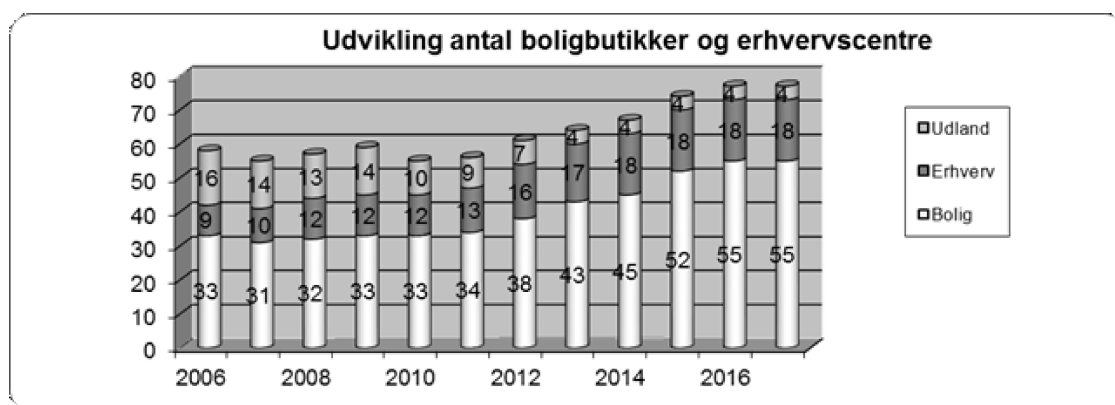
På erhvervsområdet arbejder vi meget med implementeringen af et nyt CRM-system og i 2018-2019 vil vi styrke det digitale område yderligere.

Udland

Vi har igen i 2017 haft mindre tilfredsstillende resultater i vores aktiviteter i Sverige.

Processen med at få vendt udviklingen i Sverige er i fuld gang, og vi forventer således, at den tilpassede aktivitet i 2018 vil føre til et forbedret resultat.

I Frankrig har vi haft fremgang de senere år og der kan igen i år fremvises et mindre driftsmæssigt 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 ADRAS hjemmeside fremgår "Siden 2006 har ADRA Danmark med støtte fra private danskere, danske virksomheder og EDC Poul Erik Bech hjulpet flere end 2670 familier med at få et nyt hjem".

På vores hjemmeside poulrikbech.dk og poulrikbechfonden.dk fremgår i øvrigt en række yderligere aktiviteter i relation til organisationer, som vi har valgt at støtte op om. Vores grundlæggende holdning er, at vi ønsker at støtte de, der gør en forskel for andre.

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 2017 havde vor virksomhed kun en beskedent andel i klagenævnsager set i forhold til vor virksomheds størrelse.

Den vedtagne lovgivning omkring hvidvask samt databeskyttelse GDPR har vi anvendt endog rigtig mange ressourcer på. Vi ønsker som flertallet af danskere, at vi hver især skal betale skat af vores indkomster og naturligvis også, at ikke mindst personlige data er beskyttede. Imidlertid synes der næsten ikke at være nuancer i den praktiske håndtering. Dette fører til et unødigt stort bureaukrati og et omfattende ressourceforbrug på området, der er helt uproblematisk. Når eksempelvis at det er pengeinstitutterne, der har pengestrømmen i en ejendomshandel, så ville det være hensigtsmæssigt, at det var der fokus på kontrollen lå frem for i mæglerbranchen, hvor det må være stort set umuligt at se, hvor hvidvask skulle foregå.

Der findes som bekendt index fra Transparency International og det kunne være spændende at få det suppleret med et International Bureaucracy Index. Det er utroligt mange ressourcer, som en mindre virksomhed skal anvende for at kunne fungere.

Forventet udvikling

Når det gælder boligmarkedet, forventer vi et fald i styksalget i hovedstadsområdet, men en stigning i store dele af provinsen. På baggrund heraf forventer vi et 2018, hvor omsætning og indtjening i boligdelen vil være lavere end 2017.

På erhvervsmarkedet er det vores opfattelse, at den positive tendens, som vi har oplevet de senere år, også vil fortsætte i 2018. Markedet er stadig begunstiget af det meget lave renteniveau

Vi vil 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 2018 på et tilfredsstillende, men dog lavere niveau end i 2017.

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.

Et lille symbol på stabiliteten er, at vi i 2017 har kunnet fejre yderligere 2 stk. 25 års jubilarer og 26 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 2017 i koncernen beskæftigede 183 ejendomsmæglere MDE - eller 6 % af alle mæglerbranchens ejendomsmæglere MDE i Danmark.

Ved udgangen af december 2017 beskæftigede hele koncernen tæt ved 500 medarbejdere. Hertil kommer medarbejdere beskæftiget med finansopgaver, der er ansat i en anden koncern, samt piccoler 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 2017 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

Boligmarkedet har efter statusdagen udviklet sig lidt dårligere end sidste år, og erhvervsmarkedet på niveau med sidste år, og samlet har vi realiseret et positivt, tilfredsstillende resultat for årets første 4 måneder.

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, at de målgrupper, der er defineret som børn, handicappede og flygtninge samt kunst og bygningskulturarven gennem midler fra virksomhedens overskud bliver tilgodeset. 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 opfylder således kravet til ligelig fordeling i det øverste ledelsesorgan og det er målsætningen at opretholde dette.

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 mellemledere i øvrigt i virksomheden.

Kønsfordelingen ved udgangen af 2017 er samlet følgende for koncernen, hvor medarbejdere med ledelseshverv på forskellige niveauer kun medtages i højeste kategori:

	Mænd		Kvinder	
	Antal	%	Antal	%
Registrerede direktører inkl. datterselskaber	1	100%	0	0%
Ikke-registrerede direktører	1	100%	0	0%
Bestyrelsesmedlemmer og afdelingsledere	87	84%	17	16%
Mellemledere i øvrigt	3	43%	4	57%
	96	81%	23	19%

Fordelingen af kønnene i alle koncernselskaber er procentuelt nogenlunde uændret sammenlignet med fordelingen ved udgangen af 2016.

Note	Koncern		Modervirksomhed		
	2017 DKK	2016 t.DKK	2017 DKK	2016 t.DKK	
1	Nettoomsætning	453.755.965	374.627	0	0
	Andre driftsindtægter	3.334.593	3.725	0	0
	Driftsomkostninger	-64.543.784	-61.370	0	0
	Andre eksterne omkostninger	-53.075.964	-47.514	-150.230	-170
	Bruttoresultat	339.470.810	269.468	-150.230	-170
2	Personaleomkostninger	-258.651.190	-217.577	-2.000.000	0
	Resultat før af- og nedskrivninger	80.819.620	51.891	-2.150.230	-170
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-6.642.569	-4.309	0	0
	Resultat før finansielle poster	74.177.051	47.582	-2.150.230	-170
4	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	59.353.523	37.139
5	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	19.378.421	1.083	19.407.756	838
6	Andre finansielle indtægter	15.338.651	7.311	0	0
7	Andre finansielle omkostninger	-1.753.403	-4.086	-225.620	-469
	Resultat før skat	107.140.720	51.890	76.385.429	37.338
8	Skat af årets resultat	-20.954.228	-11.606	464.900	141
	Årets resultat	86.186.492	40.284	76.850.329	37.479

Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	19.378.421	1.083	78.761.279	37.977
Forslag til udbytte for regnskabsåret	16.700.000	13.500	16.700.000	13.500
Minoritetsinteressernes andel af årets resultat	11.576.447	6.367	0	0
Overført resultat	38.531.624	19.334	-18.610.950	-13.998
I alt	86.186.492	40.284	76.850.329	37.479

AKTIVER		Koncern		Modervirksomhed	
		31.12.17 DKK	31.12.16 t.DKK	31.12.17 DKK	31.12.16 t.DKK
Note					
	Goodwill	28.672.007	14.070	0	0
10	Immaterielle anlægsaktiver i alt	28.672.007	14.070	0	0
	Grunde og bygninger	125.608.725	124.168	0	0
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3.095.015	2.837	389.564	183
11	Materielle anlægsaktiver i alt	128.703.740	127.005	389.564	183
12	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	175.986.674	148.944
12	Kapitalandele i associerede virksomheder	106.635.941	88.107	106.635.942	86.335
13	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	1.899.591	1.754	0	0
12	Andre værdipapirer og kapitalandele	112.298.876	99.644	0	0
13	Deposita	2.289.814	1.954	0	0
13	Andre tilgodehavender	23.337.165	32.280	0	0
	Finansielle anlægsaktiver i alt	246.461.387	223.739	282.622.616	235.279
	Anlægsaktiver i alt	403.837.134	364.814	283.012.180	235.462
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	39.898.262	41.103	0	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	7.588.956	6.225	5.992.226	0
17	Udskudt skatteaktiv	3.164.706	3.199	0	0
	Tilgodehavende selskabsskat	0	0	509.607	150
	Andre tilgodehavender	4.901.562	4.695	0	0
14	Periodeafgrænsningsposter	15.671.415	14.401	0	0
	Tilgodehavender i alt	71.224.901	69.623	6.501.833	150
	Likvide beholdninger	59.413.110	9.101	0	0
	Omsætningsaktiver i alt	130.638.011	78.724	6.501.833	150
	Aktiver i alt	534.475.145	443.538	289.514.013	235.612

PASSIVER		Koncern		Modervirksomhed	
		31.12.17 DKK	31.12.16 t.DKK	31.12.17 DKK	31.12.16 t.DKK
Note					
15	Selskabskapital	500.000	500	500.000	500
	Reserve for opskrivninger	1.379.761	1.380	0	0
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	54.578.526	36.079	131.209.989	88.521
	Overført resultat	200.777.531	161.294	133.204.829	117.851
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	16.700.000	13.500	16.700.000	13.500
	Egenkapital tilhørende moderselskabets kapitalejere	273.935.818	212.753	281.614.818	220.372
16	Minoritetsinteresser	26.504.503	17.539	0	0
	Egenkapital i alt	300.440.321	230.292	281.614.818	220.372
17	Hensættelser til udskudt skat	0	0	17.569	10
18	Andre hensatte forpligtelser	18.843.540	14.937	5.791.626	2.765
	Hensatte forpligtelser i alt	18.843.540	14.937	5.809.195	2.775
19	Gæld til realkreditinstitutter	59.317.605	61.631	0	0
19	Deposita	77.946	335	0	0
19	Anden gæld	1.203.353	2.431	0	0
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	60.598.904	64.397	0	0
19	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	230.774	174	0	0
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	287.772	6.263	0	0
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	11.486.376	15.150	0	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	13.500.081	11.638	90.000	75
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	0	12.390
	Deposita	294.436	0	0	0
	Selskabsskat	20.907.312	19.767	0	0
	Anden gæld	105.681.759	80.033	2.000.000	0
20	Periodeafgrænsningsposter	2.203.870	887	0	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	154.592.380	133.912	2.090.000	12.465
	Gældsforpligtelser i alt	215.191.284	198.309	2.090.000	12.465
	Passiver i alt	534.475.145	443.538	289.514.013	235.612
21	Afledte finansielle instrumenter				
22	Eventualforpligtelser				
23	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				
24	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 01.01.16 - 31.12.16								
Saldo pr. 01.01.16	500.000	1.379.761	33.269.105	146.026.198	16.700.000	197.875.064	11.036.268	208.911.332
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	161.293.772	13.500.000	212.752.921	17.538.321	230.291.242

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
Egenkapitalopgørelse for 01.01.17 - 31.12.17								
Saldo pr. 01.01.17	500.000	1.379.761	36.079.388	161.293.772	13.500.000	212.752.921	17.538.321	230.291.242
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder	0	0	0	114.819	0	114.819	65.416	180.235
Kapitalforhøjelse	0	0	0	0	0	0	112.500	112.500
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	0	0	-389.066	0	-389.066	0	-389.066
Betalt udbytte	0	0	0	0	-13.500.000	-13.500.000	-7.810.000	-21.310.000
Salg af minoritetsandele	0	0	0	0	0	0	2.487.802	2.487.802
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	-879.283	1.226.382	0	347.099	2.534.016	2.881.115
Forslag til resultatdisponering	0	0	19.378.421	38.531.624	16.700.000	74.610.045	11.576.447	86.186.492
Saldo pr. 31.12.17	500.000	1.379.761	54.578.526	200.777.531	16.700.000	273.935.818	26.504.502	300.440.320

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 01.01.16 - 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
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0	0	77.451.157	3.199.692	0	80.650.849	0	80.650.849
Korrigeret saldo pr. 01.01.16	500.000	0	77.451.157	103.704.155	16.700.000	198.355.312	0	198.355.312
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder	0	0	127.166	0	0	127.166	0	127.166
Udloddet udbytte fra tilknyttede virksomheder	0	0	-28.145.000	28.145.000	0	0	0	0
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	0	-455.699	0	0	-455.699	0	-455.699
Betalt udbytte	0	0	0	0	-16.700.000	-16.700.000	0	-16.700.000
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	1.566.673	0	0	1.566.673	0	1.566.673
Forslag til resultatdisponering	0	0	37.977.159	-13.998.375	13.500.000	37.478.784	0	37.478.784
Saldo pr. 31.12.16	500.000	0	88.521.456	117.850.780	13.500.000	220.372.236	0	220.372.236

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
Egenkapitalopgørelse for 01.01.17 - 31.12.17								
Saldo pr. 01.01.17	500.000	0	0	114.651.087	13.500.000	128.651.087	0	128.651.087
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0	0	87.423.375	3.199.692	0	90.623.067	0	90.623.067
Korrigeret saldo pr. 01.01.17	500.000	0	87.423.375	117.850.779	13.500.000	219.274.154	0	219.274.154
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder	0	0	114.819	0	0	114.819	0	114.819
Udloddet udbytte fra tilknyttede virksomheder	0	0	-33.965.000	33.965.000	0	0	0	0
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	0	-389.066	0	0	-389.066	0	-389.066
Betalt udbytte	0	0	0	0	-13.500.000	-13.500.000	0	-13.500.000
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	-735.418	0	0	-735.418	0	-735.418
Forslag til resultatdisponering	0	0	78.761.279	-18.610.950	16.700.000	76.850.329	0	76.850.329
Saldo pr. 31.12.17	500.000	0	131.209.989	133.204.829	16.700.000	281.614.818	0	281.614.818

Koncernens pengestrømsopgørelse

Note	Koncern	
	2017 DKK	2016 t.DKK
	86.186.492	40.284
	86.186.492	40.284
25	2.693.845	11.260
	-418.678	-18.663
	1.862.095	1.606
	23.013.627	7.422
	113.337.381	41.909
	-19.650.209	-7.370
	93.687.172	34.539
	-20.372.553	-9.810
	-3.370.285	-16.727
	413.000	286
	-4.612.615	-51.645
	0	281
	-27.942.453	-77.615
	6.360.700	3.083
	-21.310.000	-21.495
	8.607.221	-2.995
	-1.748.812	10.260
	-1.363.801	-3.473
	-9.454.692	-14.620
	56.290.027	-57.696
	9.098.083	60.534
	-6.262.772	0
	59.125.338	2.838
	59.413.110	9.101
	-287.772	-6.263
	59.125.338	2.838

	Koncern		Modervirksomhed	
	2017 DKK	2016 t.DKK	2017 DKK	2016 t.DKK

1. Nettoomsætning

Nettoomsætningen fordeler sig således på aktiviteter:

Bolig	275.638.129	246.217	0	0
Erhverv	178.117.836	128.410	0	0
I alt	453.755.965	374.627	0	0

Nettoomsætningen fordeler sig således på geografiske markeder:

Danmark	445.324.594	363.564	0	0
EU-Lande	8.431.371	11.063	0	0
I alt	453.755.965	374.627	0	0

2. Personaleomkostninger

Lønninger	233.551.038	195.376	2.000.000	0
Pensioner	10.021.778	7.727	0	0
Andre omkostninger til social sikring	3.030.098	3.028	0	0
Andre personaleomkostninger	12.048.276	11.446	0	0
I alt	258.651.190	217.577	2.000.000	0
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	416	381	1	0

	Koncern		Modervirksomhed	
	2017 DKK	2016 t.DKK	2017 DKK	2016 t.DKK

3. Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor

Lovpligtig revision af årsregnskabet	471.650	346	15.250	15
Skatterådgivning	195.200	147	3.500	4
Andre ydelser	669.726	413	99.500	150
I alt	1.336.576	906	118.250	169

4. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Resultatandele fra tilknyttede virksomheder	0	0	59.353.523	37.139
---	---	---	------------	--------

5. Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Resultatandele fra associerede virksomheder	19.325.771	1.030	19.407.756	838
Eliminering af interne gevinster og tab	52.650	53	0	0
I alt	19.378.421	1.083	19.407.756	838

6. Finansielle indtægter

Renteindtægter i øvrigt	2.349.003	2.230	0	0
Øvrige finansielle indtægter	12.989.648	5.081	0	0
I alt	15.338.651	7.311	0	0

	Koncern		Modervirksomhed	
	2017 DKK	2016 t.DKK	2017 DKK	2016 t.DKK
7. Finansielle omkostninger				
Renter, tilknyttede virksomheder	0	0	131.943	469
Renteomkostninger i øvrigt	1.493.246	3.823	93.677	0
Valutakursreguleringer	213.388	222	0	0
Øvrige finansielle omkostninger	46.769	41	0	0
Øvrige finansielle omkostninger i alt	1.753.403	4.086	93.677	0
I alt	1.753.403	4.086	225.620	469

8. Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	20.785.134	11.604	-509.608	-151
Årets regulering af udskudt skat	-318.371	17	7.529	10
Regulering af skat fra tidligere år	487.465	-15	37.179	0
I alt	20.954.228	11.606	-464.900	-141

9. Resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	19.378.421	1.083	78.761.279	37.977
Forslag til udbytte for regnskabsåret	16.700.000	13.500	16.700.000	13.500
Minoritetsinteresser	11.576.447	6.367	0	0
Overført resultat	38.531.624	19.334	-18.610.950	-13.998
I alt	86.186.492	40.284	76.850.329	37.479

10. Immaterielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Goodwill
Koncern:	
Kostpris pr. 01.01.17	65.422.293
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder	-24.462
Tilgang i året	20.372.553
Afgang i året	-2.020.431
Kostpris pr. 31.12.17	83.749.953
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.17	-51.352.243
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder	19.773
Afskrivninger i året	-5.265.907
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	1.520.431
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.17	-55.077.946
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.17	28.672.007

11. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Koncernen:		
Kostpris pr. 01.01.17	124.692.188	14.033.449
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder	0	-96.364
Tilgang i året	1.656.779	1.713.506
Afgang i året	-30.825	-2.650.445
Kostpris pr. 31.12.17	126.318.142	13.000.146
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.17	-524.442	-11.196.639
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder	0	95.020
Afskrivninger i året	-184.975	-1.191.687
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	2.257.363
Årets af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	130.812
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.17	-709.417	-9.905.131
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.17	125.608.725	3.095.015

11. Materielle anlægsaktiver - fortsat -

Beløb i	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Moderselskab:		
Kostpris pr. 01.01.17	0	182.540
Tilgang i året	0	207.024
Kostpris pr. 31.12.17	0	389.564
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.17	0	389.564

12. Værdipapirer og kapitalandele

Beløb i DKK	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	Kapitalandele i associerede virksomheder	Andre værdipapirer og kapitalandele
Koncern:			
Kostpris pr. 01.01.17	0	48.889.200	99.516.940
Tilgang i året	0	0	4.612.615
Kostpris pr. 31.12.17	0	48.889.200	104.129.555
Opskrivninger pr. 01.01.17	0	36.079.388	126.994
Opskrivninger i året	0	0	8.042.327
Årets resultat fra kapitalandele	0	19.378.421	0
Øvrige egenkapitalreguleringer fra kapitalandele	0	-879.283	0
Opskrivninger pr. 31.12.17	0	54.578.526	8.169.321
Negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	0	402.886	0
Negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	0	2.765.329	0
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.17	0	3.168.215	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.17	0	106.635.941	112.298.876
Goodwill ved første indregning af kapitalandele målt til indre værdi	0	0	0

12. Værdipapirer og kapitalandele - fortsat -

Beløb i DKK	Kapitalandele i til- knyttede virksom- heder	Kapitalandele i Andre værdipapi- associerede virk- somheder	rer og kapitalan- dele
Modervirksomhed:			
Kostpris pr. 01.01.17	83.952.550	60.040.201	0
Tilgang i året	0	1.628.250	0
Kostpris pr. 31.12.17	83.952.550	61.668.451	0
Opskrivninger pr. 01.01.17	63.893.551	23.529.824	0
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder	114.819	0	0
Årets resultat fra kapitalandele	59.353.523	19.407.756	0
Udbytte relateret til kapitalandele	-33.965.000	0	0
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	-389.066	0	0
Øvrige egenkapitalreguleringer fra kapitalandele	0	-735.418	0
Opskrivninger pr. 31.12.17	89.007.827	42.202.162	0
Negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	3.026.297	2.765.329	0
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.17	3.026.297	2.765.329	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.17	175.986.674	106.635.942	0
Navn og hjemsted:			Ejerandel
Dattervirksomheder:			
Ejendomsmægleraktieselskabet Poul Erik Bech, København			95,5%
Holdingselskabet Poul Erik Bech Erhverv A/S, København			100%
EDC Mæglerne Poul Erik Bech, Sverige A/S, København			100%
Ejendomsselskabet PEB ApS, København			100%
Associerede virksomheder:			
Max Immo Danmark A/S, København			25%
EDC-holding A/S, Frederiksberg			26,69%
EDC Poul Erik Bech, Aros A/S, Aarhus			50%

13. Finansielle anlægsaktiver i øvrigt

Beløb i DKK	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	Deposita	Andre tilgodeha- vender
Koncern:			
Kostpris pr. 01.01.17	5.343.973	1.954.422	32.279.778
Tilgang i året	160.080	745.898	15.185.017
Afgang i året	-76.213	-410.506	-24.127.630
Kostpris pr. 31.12.17	5.427.840	2.289.814	23.337.165
Nedskrivninger pr. 01.01.17	-3.589.977	0	0
Nedskrivninger i året	-14.485	0	0
Tilbageførsel af nedskrivninger fra tidligere år	76.213	0	0
Nedskrivninger pr. 31.12.17	-3.528.249	0	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.17	1.899.591	2.289.814	23.337.165

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

14. Periodeafgrænsningsposter

Forudbetalte omkostninger	15.671.415	14.401	0	0
---------------------------	------------	--------	---	---

15. Selskabskapital

Selskabskapitalen består af:

	Antal	Pålydende værdi i alt DKK
Aktiekapital A	200.000	200.000
Aktiekapital B	300.000	300.000
I alt		500.000

	Koncern		Modervirksomhed	
	31.12.17 DKK	31.12.16 t.DKK	31.12.17 DKK	31.12.16 t.DKK
16. Minoritetsinteresser				
Minoritetsinteresser primo	17.538.322	11.036	0	0
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder	65.416	84	0	0
Kapitalforhøjelse	112.500	5	0	0
Betalt udbytte	-7.810.000	-4.795	0	0
Salg af minoritetsandele	2.487.802	3.078	0	0
Øvrige egenkapitalbevægelser	2.534.016	1.764	0	0
Minoritetsinteressernes andel af årets resultat	11.576.447	6.367	0	0
I alt	26.504.503	17.539	0	0

17. Udskudt skat

Udskudt skatteaktiv pr. 01.01.17	3.199.444	3.216	-10.040	0
Tilgang ved fusion og køb af virksomhed	-353.109	0	0	0
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	318.371	-17	-7.529	-10
Udskudt skatteaktiv pr. 31.12.17	3.164.706	3.199	-17.569	-10

Udskudt skat fordeler sig således:

Immaterielle anlægsaktiver	-257.175	-29	0	0
Materielle anlægsaktiver	42.884	25	0	0
Finansielle anlægsaktiver	506.856	641	0	0
Tilgodehavender	-581.588	0	0	0
Hensatte forpligtelser	3.453.729	2.562	0	0
I alt	3.164.706	3.199	0	0

18. Andre hensatte forpligtelser

Beløb i DKK	Hensættelse vedrørende dattervirksomheder		Hensættelse vedrørende associerede virksomheder		Andre hensatte forpligtelser
	Garantiforpligtelser	heder	socierede virksomheder	virksomheder	
Koncern:					
Forpligtelser pr. 01.01.17	0	0	6.553	14.930.832	
Tilgang ved fusion og køb af virksomhed	75.000	0	0	0	0
Hensat i året	50.000	0	76.214	3.704.941	
Forpligtelser pr. 31.12.17	125.000	0	82.767	18.635.773	
Moder:					
Forpligtelser pr. 01.01.17	0	1.474.407	2.765.329	0	0
Hensat i året	0	1.551.890	0	0	0
Forpligtelser pr. 31.12.17	0	3.026.297	2.765.329	0	0

	Koncern		Modervirksomhed	
	31.12.17 DKK	31.12.16 DKK	31.12.17 DKK	31.12.16 DKK

18. Andre hensatte forpligtelser - fortsat -

Andre hensatte forpligtelser forventes at fordele sig således:

Kortfristede forpligtelser	18.843.540	14.937	0	0
----------------------------	------------	--------	---	---

Andre hensatte forpligtelser omfatter primært fratrædelsesgodtgørelse til partnere.

19. Langfristede gældsforpligtelser

	Afdrag første år DKK	Restgæld efter 5 år DKK	Gæld i alt 31.12.17 DKK	Gæld i alt 31.12.16 t.DKK
Koncern:				
Gæld til realkreditinstitutter	230.774	58.347.314	59.548.379	61.805
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	86.489	1.535
Deposita	0	0	77.946	335
Anden gæld	0	0	1.203.353	2.431
I alt	230.774	58.347.314	60.916.167	66.106

20. Periodeafgrænsningsposter

Forudbetalte indtægter	2.203.870	887	0	0
------------------------	-----------	-----	---	---

21. Afledte finansielle instrumenter

Koncernen har indgået en renteswap til sikring af de fremtidige rentebetalinger på et variabelt forrentet realkreditlån. Renteswappen har en hovedstol på DKK 10 mio. og en løbetid på 7 år til udløb den 30.12.24. Renteswappen er indregnet til dagsværdi, som på balancedagen udgør t.DKK -498. Der er i regnskabsåret indregnet et realiseret tab før skat på t.DKK 157 i resultatopgørelsen samt en urealiseret tab før skat på t.DKK 389, som er indregnet direkte på egenkapitalen. Renteswappen er indgået med et dansk pengeinstitut som modpart.

22. Eventualforpligtelser

Modervirksomheden:

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.

23. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Koncernen:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 59.548 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 125.609.

Af likvide beholdninger t.DKK 59.413 udgør t.DKK 1.326 sikringskonti for deponerede kundemidler i Sverige

Obligationer t.DKK 33.461 pr. 31.12.17 stillet til sikkerhed for trækingsret i pengeinstitut. Pr. 31.12.17 udgør gæld til pengeinstitut t.DKK 0.

Der er pantsat sikkerhed til ejerforeninger mv. i selskabets ejendomme for t.DKK 233.

Afgivne garantier udgør t.DKK 107.

Modervirksomheden:

Selskabet har ikke stillet pant eller anden sikkerhed i aktiver.

24. Nærtstående parter

Bestemmende indflydelse	Grundlag for indflydelse
PEBBJ Holding A/S, København	Stemmeandel

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 samlet tilbageført nedskrivning på DKK 61.728 på tilgodehavender hos associerede virksomheder. Den samlede nedskrivning på tilgodehavender hos associerede virksomheder udgør DKK 3.528.249 på balancedagen.

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

	Koncern	
	2017 DKK	2016 t.DKK

25. Reguleringer til pengestrømsopgørelse

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	6.642.569	4.309
Fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle og immaterielle anlægsaktiver	386.128	61
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-19.378.421	-1.083
Skat af årets resultat	20.954.228	11.606
Andre hensatte forpligtelser	3.906.155	989
Øvrige reguleringer, kursregulering værdipapirer mv.	-9.816.814	-4.622
I alt	2.693.845	11.260

26. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

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

Regnskabspraksis for modervirksomheden og koncernen er ændret og der henvises til afsnittet "Ændring i anvendt regnskabspraksis".

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har ændret regnskabspraksis på følgende områder:

Måling af kapitalandele i dattervirksomheder/associerede virksomheder til kostpris/indre værdi

Kapitalandele i dattervirksomheder/associerede virksomheder er hidtil målt til kostpris. Kapitalandelene måles fremover til indre værdi, da det er ledelsens vurdering, at der derved bedre opnås et retvisende billede. Sammenligningstallene er ændret i overensstemmelse med den nye praksis. Den ændrede regnskabspraksis indebærer en positiv påvirkning af årets resultat for 2017 på t.DKK 43.242. Pr. 31.12.17 forøges egenkapitalen med t.DKK 137.001, og balancesummen forøges med t.DKK 137.001.

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.

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.

26. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**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 allokeres til modervirksomhedens andel af egenkapitalen.

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.

26. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

AFLEDTE FINANSIELLE INSTRUMENTER

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles de til dagsværdi og indregnes i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Dagsværdiregulering af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme (pengestrømssikring), indregnes i egenkapitalen. Medfører den sikrede transaktion indregning af et aktiv eller en forpligtelse, indregnes den akkumulerede dagsværdiregulering af sikringsinstrumentet, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, i kostprisen for aktivet eller forpligtelsen. Medfører den sikrede transaktion indregning af en indtægt eller en omkostning, indregnes den akkumulerede dagsværdiregulering af sikringsinstrumentet, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, sammen med den sikrede indtægt eller omkostning.

Hvis den sikrede transaktion ikke længere forventes at finde sted, ophører behandlingen som pengestrømssikring, og den akkumulerede dagsværdiregulering af sikringsinstrumentet overføres til resultatopgørelsen under andre finansielle poster. Hvis den sikrede transaktion fortsat forventes at finde sted, men betingelserne for pengestrømssikring ikke længere er opfyldt, ophører behandlingen som sikring, og den akkumulerede dagsværdiregulering af sikringsinstrumentet forbliver under egenkapitalen, indtil transaktionen finder sted.

Dagsværdiregulering af afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som regnskabsmæssig sikring, indregnes løbende i resultatopgørelsen under andre finansielle poster.

26. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**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.

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.

26. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**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
Kunst		100
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".

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

For kapitalandele i associerede virksomheder og i modervirksomheden tillige dattervirksomheder, 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.

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

Andre finansielle poster

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

26. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

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

Gevinster og tab ved afhændelse af immaterielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Materielle anlægsaktiver

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

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

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

26. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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 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.

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 uerholdeligt. Der indregnes kun en hensat forpligtelse til at dække den resterende negative indre værdi 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.

26. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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 selskabets indgåede lejeaftaler.

Igangværende arbejder for fremmed regning

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

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

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

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

26. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

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.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder 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 selskabet på balancedagen har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer. Hensatte forpligtelser måles til nettorealisationseværdi eller dagsværdi, såfremt forpligtelsen forventes indfriet på længere sigt.

26. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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

Aktuelle og udskudte skatter

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

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

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på 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.

26. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**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 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.