

EDC Poul Erik Bech Holding A/S

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

Årsrapport for 2018

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 31.05.19

Poul Erik Bech
Dirigent

Koncernoplysninger m.v.	3
Koncernoversigt	4
Ledelsespåtegning	5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	6 - 8
Ledelsesberetning	9 - 21
Resultatopgørelse	22
Balance	23 - 24
Egenkapitalopgørelse	25 - 26
Koncernens pengestrømsopgørelse	27
Noter	28 - 53

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

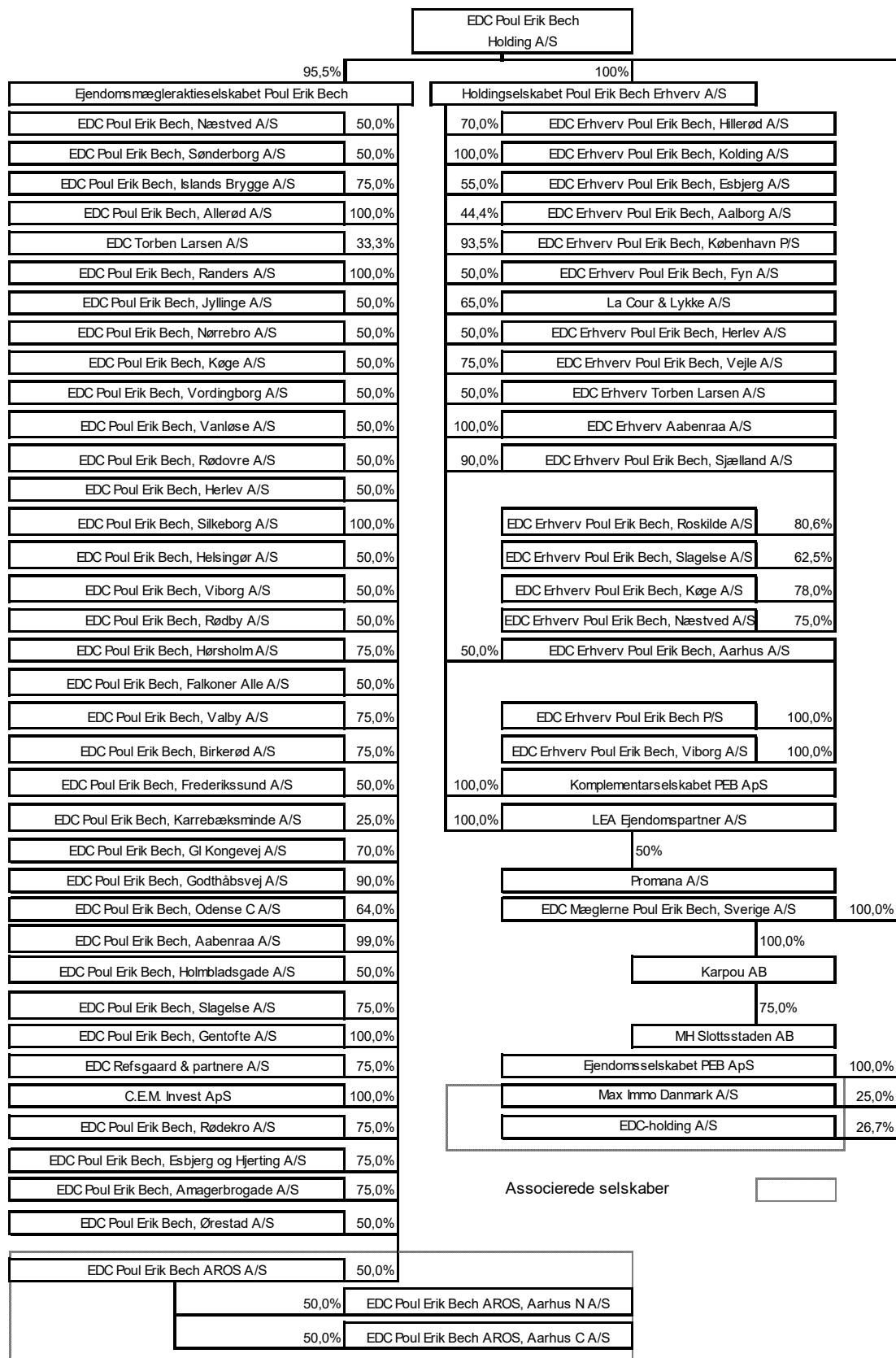
Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Modervirksomhed

PEBBJ Holding A/S, København

Koncernstruktur EDC Poul Erik Bech Holding A/S pr. 31/12 2018



Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18 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. 31.12.18 og resultatet af koncernens og modervirksomhedens aktiviteter samt af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 31. maj 2019

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

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 01.01.18 - 31.12.18, 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. 31.12.18 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt pengestrømme for koncernen for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18 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.

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 31. maj 2019

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Jan Robert Molin

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne10848

KONCERNENS HOVED- OG NØGLETAL**Hovedtal**

Beløb i t.DKK	2018	2017	2016	2015	2014
<i>Resultat</i>					
Nettoomsætning	456.760	453.756	374.627	359.220	309.471
Resultat af primær drift	62.614	74.177	47.582	52.070	35.324
Finansielle poster i alt	-12.872	32.964	4.308	10.121	14.873
Årets resultat	37.888	86.186	40.284	50.659	39.243

Balance

Samlede aktiver	520.370	534.475	443.538	391.180	329.413
Investeringer i materielle anlægsaktiver	9.410	3.370	16.727	3.285	53.930
Egenkapital	307.215	300.440	230.292	208.911	156.043

Nøgletal

	2018	2017	2016	2015	2014
<i>Rentabilitet</i>					
Egenkapitalens forrentning	12%	32%	18%	27%	25%
Afkast af investeret kapital	47%	61%	42%	49%	33%
EBITA margin	15%	18%	13%	15%	12%
Nettoomsætning/Investeret kapital inkl. goodwill	311%	348%	314%	323%	269%

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 bolig-mæglervirksomhed i Danmark
- Holdingselskabet Poul Erik Bech Erhverv A/S, der driver erhvervs-mæglervirksomhed
- EDC Mæglerne Poul Erik Bech, Sverige A/S, der varetager aktiviteterne i Sverige
- Max Immo Danmark A/S, hvorunder hører formidling af bolig-mæglervirksomhed 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 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 ejendomsmægler-virksomhed, valgte Poul Erik Bech i 2015 at oprette Poul Erik Bech Fonden. Fonden ejer nu 60 % 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 foreninger, der gør en forskel for børn. Desuden støtter Fonden kulturelle aktiviteter, blandt andet gennem en årlig kunstpris, 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 103 partnere, hvoraf netto 9 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 %.

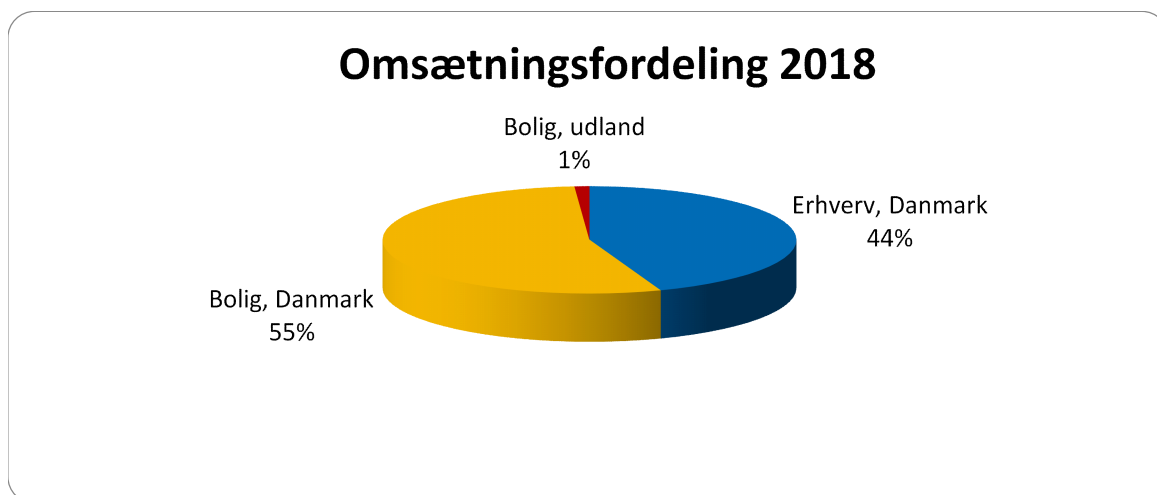
Kædetilhørsforhold

Poul Erik Bech-virksomheden deltager i Danmark som en del af EDC-kæden, der med ca. 235 mæglerbutikker, 24 erhvervscentre og 27 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

Koncernen har i 2018 realiseret et overskud på 50 mio. kr. før skat og 38 mio. kr. efter skat, hvilket af ledelsen betegnes som tilfredsstillende.

Over driften er foretaget afskrivninger på goodwill med kr. 6 mio. Af den over årene samlede goodwillanskaffelse på kr. 88 mio. er således afskrevet i alt godt 61 mio., hvorefter der resterer kr. 26 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 2018 291 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.

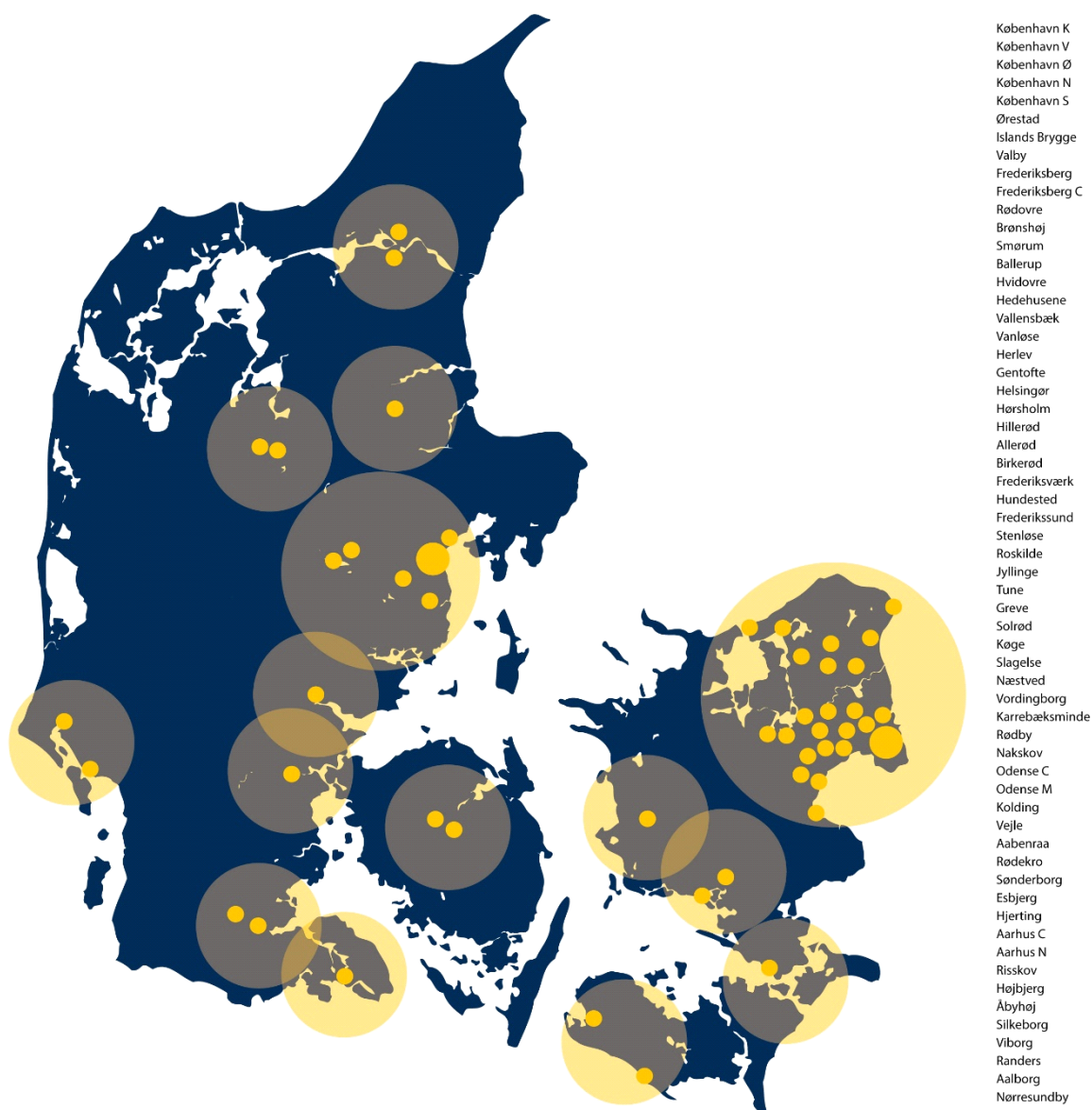
Bolig

De seneste år har det danske boligmarked været i fremgang, men 2018 viste et mindre fald. Ejerlejlighedsmarkedet i hovedstadsområdet mærkede et kraftigt fald i stykomsætning lige som der var et pres i nedadgående retning på salærerne. Disse forhold har vi naturligvis også mærket.

Vi har et mål om, at være et attraktivt arbejdssted for unge talenter, der ønsker at blive ejendomsmæglere. Derfor har vi i 2018 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 og har efter statusdagen overtaget butikker i Vallensbæk, Hedehusene, Ballerup, Smørum, Brønshøj og Hvidovre.

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



Erhverv

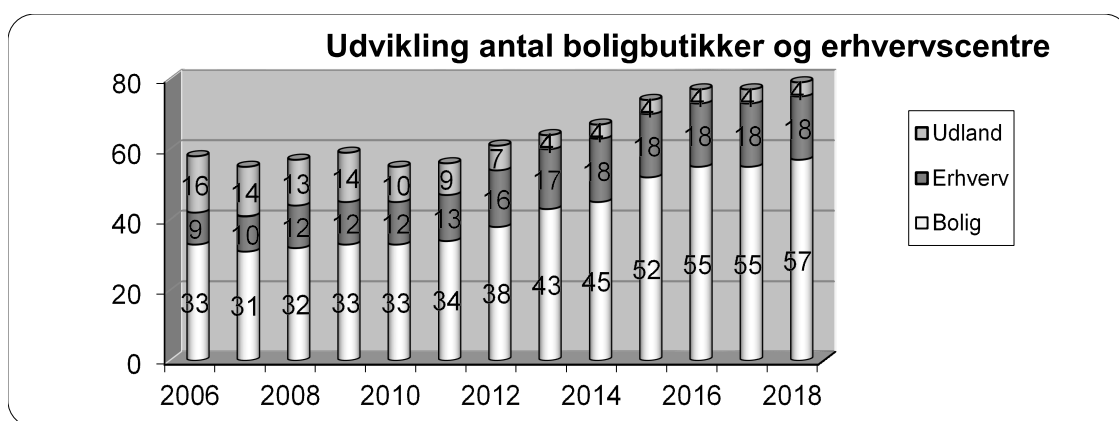
Den samlede omsætning i erhverv udgjorde i 2018 203 mio. kr. mod 178 mio. kr. i 2017, svarende til en fremgang på 14 %. Årets resultat af primær drift realiseredes med 38 mio. kr. og er dermed på niveau med sidste år.

Vi finder resultatet meget tilfredsstillende henset til den aktuelle markedssituation og de foretagne investeringer for understøttelse af selskabets vækststrategi inden for erhverv. Ledelsen er opmærksom på, at virksomhedens resultater afspejler de gode konjunkturer, der er i markedet.

Kunderne stiller fortsat større krav til erhvervsmægleren, og har også ønsker til hastighed og gennemsigtighed. Derfor spiller digitaliseringen en vigtig rolle. Også i 2018 har vi investeret massivt i IT, som gør hverdagen nemmere for vores kunder og medarbejdere. Fokus har været på at styrke vores rådgivningsydelser, og samtidigt frigive tid til mere dialog med kunderne.

Udland

Efter en lang årrække med utilfredsstillende resultater i både Sverige og Frankrig har vi besluttet at afvikle vores aktiviteter i udlandet, således at vi fremadrettet kan fokusere de ledelsesmæssige ressourcer om de indenlandske aktiviteter.



Ejendomme

I koncernen indgår også Ejendomsselskabet PEB ApS. Selskabets ejendomsportefølje består udelukkende af ejendomme/lokaler, 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 er en kultur, der gennemsyner hele virksomheden. Vores medarbejdere gør deres ypperste for at sælge vores kunders bolig eller ejendom effektivt og med det bedste resultat, og telefonerne er åbne alle dage hele året rundt.

Etik betyder, at man kan have tillid til os. Til den måde vi optræder på. Til vores seriøsitet. Og til at vi repræsenterer vores kunder på en tillidsvækkende måde over for potentielle købere.

Godt købmandskab sikrer vi med engagerede og veluddannede medarbejdere, hvis performance og forhandlingsevner skaber høj kvalitet og det bedste resultat.

Vores grundpiller holder stadig 40 år efter virksomhedens start, og gennem årene er deres styrke blevet bekræftet af gode resultater og glade kunder. Således er vi i dag Danmarks største og eneste landsdækkende ejendomsmæglervirksomhed med flere end 500 medarbejdere.

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).

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 2018 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 hos pengeinstitutterne, at 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, at omsætningen øges grundet flere butikker, men at indtjeningen vil være uændret.

På erhvervsmarkedet forventer vi et let faldende niveau.

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 2019 på et tilfredsstillende, men dog lavere niveau end i 2018.

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.

Forsknings- og udviklingsaktiviteter

Der er også i 2018 investeret kraftigt i udbygning af digitale platforme, kunde- og informationssystemer og et nyt CRM-system, lige som der er investeret betydeligt på uddannelsessiden.

Efterfølgende begivenheder

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

Samfundsansvar

Nedenfor beskrives virksomhedens politikker, procedurer og risici indenfor forskellige områder for samfundsansvar. Eftersom virksomhedens forretningsmodel tidligere er beskrevet, er denne del ikke belyst yderligere.

Socialt ansvar

Virksomheden gennemførte i 2015 et generationsskifte som betyder, at 60 % af virksomheden er ejet af en almennyttig fond. Gennem det overskud, mæglervirksomheden genererer, støtter Fondens almennyttige og kulturelle formål. Som eksempel blev BROEN Danmarks 29 lokalforeninger støttet med 1 mio. kr. i 2018. Pengene skal gå til, at flere børn og unge bliver hjulpet til at blive en del af det lokale liv.

Virksomhedens sociale samfundsansvar reflekteres i Poul Erik Bech Fondens arbejde og Fondens vedtægter fungerer som politik for virksomhedens engagement i de lokalsamfund, som vi er en del af. Fondens vedtægter kan downloades gennem www.poulerikbechfonden.dk

Poul Erik Bech Fondens bestyrelse sikrer at virksomheden lever op til sit sociale ansvar. Bestyrelsen har rådighed over Fondens årlige overskud, og vurderer de enkelte ansøgninger, som fonden løbende modtager. Bestyrelse og direktion i fonden arbejder ulønnet. Dette er i tråd med, at Poul Erik Bech Fonden primært støtter aktiviteter, der rækker ud til slutbrugeren, og hvor administrationen er reduceret til et minimum.

Poul Erik Bech Fonden har valgt at følge Erhvervsstyrelsens anbefalinger for god fondsledelse, som er rettet mod erhvervsdrivende fonde og udfyldt skema til "Lovpligtig redegørelse for god fondsledelse, jf.

årsregnskabslovens § 77 a". troværdighed skal kendetegne Poul Erik Bech Fonden og dette ønskes blandt andet opnået via gennemsigtighed omkring Fondens arbejde, hvorfor bl.a. alle projekter kan findes på Fondens hjemmeside.

Virksomheden vurderer ingen risici i forhold til udøvelsen af socialt samfundsansvar, men naturligvis vil Fondens overskud afhænge af markedets konjunkturer og virksomhedens resultater i øvrigt.

Medarbejderforhold

Ved udgangen af december 2018 beskæftigede hele koncernen ca. 500 medarbejdere. Hertil kommer medarbejdere beskæftiget med finansopgaver, der er ansat i en anden koncern, samt piccoløer, m.fl. Virksomhedens medarbejderes ve og vel har altid været et vigtigt fokus. Vi overholder arbejdslovgivningen og de dertil knyttede bestemmelser. Virksomhedens omfattende medarbejderhåndbog fungerer som en virksomhedspolitik, der tydeliggør medarbejdernes forhold. Vi har flere forhold, som vi hele tiden søger at forbedre for vores medarbejdere. Her belyses de væsentligste områder: Stress, trivsel, uddannelse og kønspolitik.

I dagens samfund rammes en del af stress. Uanset om det er privat- eller arbejdslivet, der er anledningen hertil, så forsøger vi at være meget opmærksomme på udviklingen, og arbejder proaktivt på at skabe et miljø, hvor stress håndteres hurtigt. Vi har som virksomhed investeret i en omfattende medarbejderforsikring, hvor medarbejderen bl.a. anonymt kan få hjælp til at håndtere indledende tegn på stress. Hvis medarbejderen har udviklet stress, har virksomheden en ekstern aftale, hvor eksperter sidder klar til at hjælpe og guide medarbejderen igennem processen, ligesom vores HR-afdeling naturligvis er involveret og sikrer, at der bliver taget hånd om medarbejderen.

Vi sikrer medarbejdernes trivsel gennem samtaler og målinger og ArbejdsPladsVurderinger. Som en virksomhed med et kontormiljø har vi i sagens natur ikke store udfordringer med arbejdsulykker, men vi forsøger at skabe de bedste rammer for medarbejdernes trivsel gennem bl.a. ergonomiske stole og hæve-sænkeborde. Desuden opfordrer vi medarbejdere til et aktivt liv, blandt andet gennem deltagelse i "Vi cykler til arbejde", firmafodbold og deltagelse i DHL-stafetten. Samtidigt muliggør vores omfattende medarbejderforsikring, at medarbejdere løbende kan få hjælp ved blandt andet arbejdsrelaterede gener, men ikke begrænset hertil.

På uddannelsessiden ønsker vi at være den ejendomsmæglervirksomhed, der giver den enkelte medarbejder de bedste udviklings- og karrieremuligheder. For at realisere det ambitiøse mål kræver dette en konsekvent personalepolitik. Vi har branchens mest omfattende uddannelses- og efteruddannelsesprogram for vores medarbejdere. Dette har medvirket til, at vi ved udgangen af 2018 i koncernen beskæftigede 197 ejendomsmæglere MDE - eller godt 6 % af alle mæglerbranchens ejendomsmæglere MDE i Danmark. Vores uddannelsesprogrammer er systematiseret således at nye medarbejdere automatisk bliver en del af uddannelsesprogrammet, og eksisterende medarbejdere er en del af efteruddannelsesprogrammet, herunder hos blandt andet under Dansk Ejendomsmæglerforenings vedtagne kursusprogram.

To væsentlige faktorer er desuden med til at understøtte mulighederne for at realisere målet om at tilbyde de bedste udviklings- og karrieremuligheder:

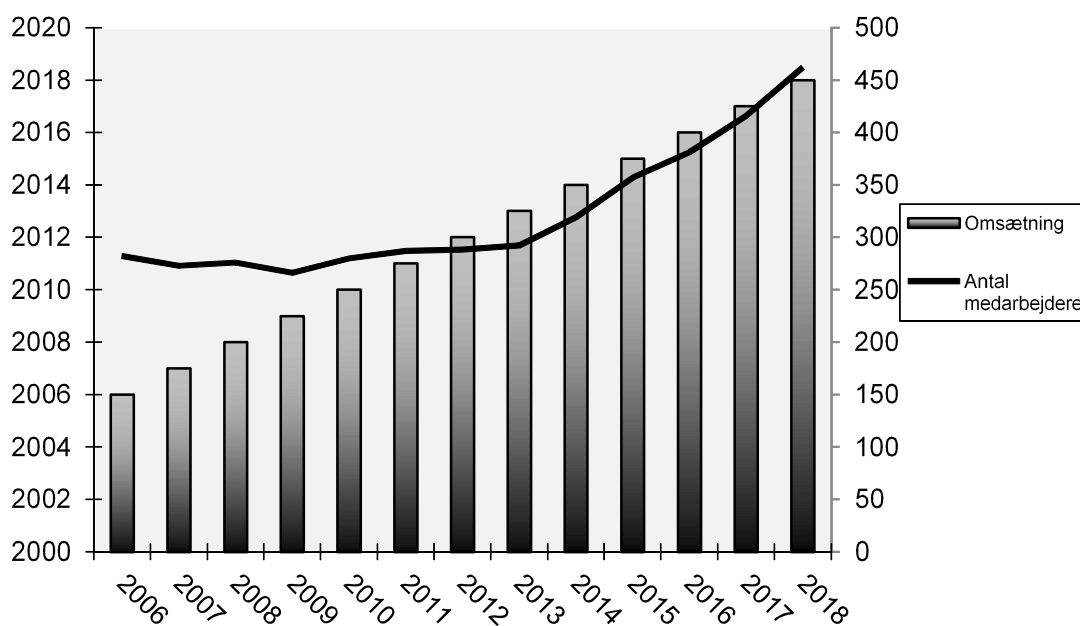
En stærk ambition om årlig vækst, hvilket skaber nye job- og karrieremuligheder.

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 virksomheden.

Et lille symbol på, at vores mål har virket, er en høj medarbejderstabilitet, hvor vi i 2019 kan fejre yderligere tre med 25-års jubilæum og 10 med 10-års jubilæum.

Det er desuden 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. Gennem alle årene har vores 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 den traditionelle ejendomsmægler. Vi beskæftiger således i dag blandt andet økonomer, jurister, ingeniører, arkitekter, valuarer og MRICS. Vi prioriterer medarbejderne højere end afkast til aktionærerne, men er bevidste om, at en sund økonomi er en af grundpillerne for en tryk arbejdsplads.

Udvikling i omsætning og medarbejdere



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.

Slutteligt er det selskabets kønspolitik, 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 2018 er samlet følgende for koncernen, hvor medarbejdere med ledelseshverv på forskellige niveauer kun medtages i højeste kategori:

	Mænd		Kvinder	
	Antal	%	Antal	%
Bestyrelsesmedlemmer og afdelingsledere	81	82%	18	18%
Registrerede direktører inkl. datterselskaber	1	100%	0	0%
Mellemledere i øvrigt	6	67%	3	33%
	88	81%	21	19%

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. Fordelingen af kønnene i alle koncernselskaber er procentuelt nogenlunde uændret sammenlignet med fordelingen ved udgang af 2017. Det er virksomhedens mål at ansætte en efter branchen ligelig fordeling af kønnene i virksomhedens ledelsesorganer.

Virksomheden ser ikke nogen risici i forbindelse med virksomhedens medarbejderforhold.

Antikorruption

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.

Virksomheden har ikke en særskilt politik om antikorruption og bestikkelse, da virksomheden overholder Dansk Ejendomsmæglerforenings etiske retningslinjer og de gældende lovkrav i forhold til habilitet og dobbeltrepræsentation.

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.

Menneskerettigheder

Vi respekterer internationalt vedtagne menneskerettigheder. Vi har ikke en nedskrevet politik, da virksomheden blandt andet agerer under dansk arbejdsmarkedslovgivning.

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 stærkt værdibaseret. Vi vil foretage yderligere tiltag, der styrker medarbejdertrivsel, herunder udvikle nye digitale værktøjer og IT-systemer, som hjælper vores medarbejdere i hverdagen.

Gennem praktikophold for unge studerende og ansættelse af et betydeligt antal elever/trainees bidrager vi til, at der løbende uddannes nye, dygtige medarbejdere til ejendomsmægler- og ejendomsadministrationsbranchen. I det forløbne år videreudviklede vi vores trainee-uddannelse til at omfatte erhverv, og i 2019 vil vi yderligere finpudse uddannelsesforløbet, som vi tilbyder unge med en drøm om at arbejde i ejendomsmæglerfaget.

Ved overdragelsen af 60 % af virksomheden til en almennyttig fond, sikrer vi, at vi er en aktiv bidragsyder til det samfund, vi er en del af. Gennem overskuddet i mæglervirksomheden støtter Poul Erik Fonden foreninger, hvor frivillige ildsjæle fx gør en forskel for børn. Den forventede udvikling for det sociale område er, at Poul Erik Bech Fonden får et øget kendskab blandt danskerne, hvilket medvirker til et stigende antal ansøgninger. Således er den forventede udvikling, at kunne støtte flere formål i 2019 end i 2018.

Note	Koncern		Modervirksomhed		
	2018 DKK	2017 t.DKK	2018 DKK	2017 t.DKK	
1	Nettoomsætning	456.759.925	453.756	0	0
	Andre driftsindtægter	4.031.148	3.335	0	0
	Driftsomkostninger	-69.990.458	-64.544	0	0
	Andre eksterne omkostninger	-50.165.710	-53.077	-99.919	-151
	Bruttoresultat	340.634.905	339.470	-99.919	-151
2	Personaleomkostninger	-270.376.387	-258.652	-2.000.000	-2.000
	Resultat før af- og nedskrivninger	70.258.518	80.818	-2.099.919	-2.151
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-7.644.401	-6.643	0	0
	Resultat før finansielle poster	62.614.117	74.175	-2.099.919	-2.151
4	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	23.458.363	59.354
5	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	3.895.912	19.379	3.870.965	19.408
6	Andre finansielle indtægter	5.342.811	15.339	0	0
7	Andre finansielle omkostninger	-22.110.984	-1.753	0	-226
	Resultat før skat	49.741.856	107.140	25.229.409	76.385
8	Skat af årets resultat	-11.854.309	-20.954	461.982	465
	Årets resultat	37.887.547	86.186	25.691.391	76.850

Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	3.870.965	19.378	31.628.558	78.761
Forslag til udbytte for regnskabsåret	16.700.000	16.700	16.700.000	16.700
Minoritetsinteressernes andel af årets resultat	9.112.953	11.576	0	0
Overført resultat	8.203.629	38.532	-22.637.167	-18.611
I alt	37.887.547	86.186	25.691.391	76.850

AKTIVER		Koncern		Modervirksomhed	
		31.12.18 DKK	31.12.17 t.DKK	31.12.18 DKK	31.12.17 t.DKK
Note					
	Goodwill	26.300.206	28.672	0	0
10	Immaterielle anlægsaktiver i alt	26.300.206	28.672	0	0
	Grunde og bygninger	133.882.482	125.609	0	0
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3.010.410	3.095	389.564	390
11	Materielle anlægsaktiver i alt	136.892.892	128.704	389.564	390
12	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	172.182.058	279.857
12	Kapitalandele i associerede virksomheder	110.967.615	106.636	110.967.616	2.765
13	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	1.792.419	1.900	0	0
12	Andre værdipapirer og kapitalandele	94.620.401	112.299	0	0
13	Deposita	2.071.868	2.290	0	0
13	Andre tilgodehavender	15.224.690	23.337	0	0
	Finansielle anlægsaktiver i alt	224.676.993	246.462	283.149.674	282.622
	Anlægsaktiver i alt	387.870.091	403.838	283.539.238	283.012
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	39.957.574	39.898	0	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	10.673.388	7.589	18.697.965	5.992
17	Udskudt skatteaktiv	4.457.335	3.165	0	0
	Tilgodehavende selskabsskat	0	0	467.630	511
	Andre tilgodehavender	3.842.498	4.901	0	0
14	Periodeafgrænsningsposter	11.536.034	15.671	0	0
	Tilgodehavender i alt	70.466.829	71.224	19.165.595	6.503
	Likvide beholdninger	62.032.633	59.413	0	0
	Omsætningsaktiver i alt	132.499.462	130.637	19.165.595	6.503
	Aktiver i alt	520.369.553	534.475	302.704.833	289.515

PASSIVER		Koncern		Modervirksomhed	
		31.12.18 DKK	31.12.17 t.DKK	31.12.18 DKK	31.12.17 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	61.555.716	54.579	137.005.975	131.210
	Overført resultat	202.400.919	200.778	136.466.893	133.205
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	16.700.000	16.700	16.700.000	16.700
	Egenkapital tilhørende moderselskabets kapitalejere	282.536.396	273.937	290.672.868	281.615
16	Minoritetsinteresser	24.679.049	26.504	0	0
	Egenkapital i alt	307.215.445	300.441	290.672.868	281.615
17	Hensættelser til udskudt skat	0	0	23.217	18
18	Andre hensatte forpligtelser	18.735.302	18.844	9.914.998	5.792
	Hensatte forpligtelser i alt	18.735.302	18.844	9.938.215	5.810
19	Gæld til realkreditinstitutter	59.082.205	59.317	0	0
19	Deposita	47.458	78	0	0
19	Anden gæld	500.000	1.203	0	0
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	59.629.663	60.598	0	0
19	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	235.401	231	0	0
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	72.724	288	0	0
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	13.742.219	11.486	0	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	16.740.875	13.500	93.750	90
	Deposita	291.708	294	0	0
	Selskabsskat	8.493.316	20.907	0	0
	Anden gæld	94.565.470	105.682	2.000.000	2.000
20	Periodeafgrænsningsposter	647.430	2.204	0	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	134.789.143	154.592	2.093.750	2.090
	Gældsforpligtelser i alt	194.418.806	215.190	2.093.750	2.090
	Passiver i alt	520.369.553	534.475	302.704.833	289.515
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 01.01.17 - 31.12.17								
Saldo pr. 01.01.17	500.000	1.379.761	36.079.389	161.293.772	13.500.000	212.752.922	17.538.322	230.291.244
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	38.531.627	16.700.000	74.610.048	11.576.447	86.186.495
Saldo pr. 31.12.17	500.000	1.379.761	54.578.527	200.777.534	16.700.000	273.935.822	26.504.503	300.440.325
Egenkapitalopgørelse for 01.01.18 - 31.12.18								
Saldo pr. 01.01.18	500.000	1.379.761	54.578.527	200.777.534	16.700.000	273.935.822	26.504.503	300.440.325
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder	0	0	0	175.858	0	175.858	0	175.858
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	0	0	-47.208	0	-47.208	0	-47.208
Betalt udbytte	0	0	0	0	-16.700.000	-16.700.000	-11.888.847	-28.588.847
Køb og salg af minoritetsandele	0	0	0	0	0	0	-1.019.556	-1.019.556
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	3.106.224	-6.708.894	0	-3.602.670	1.969.996	-1.632.674
Forslag til resultatdisponering	0	0	3.870.965	8.203.629	16.700.000	28.774.594	9.112.953	37.887.547
Saldo pr. 31.12.18	500.000	1.379.761	61.555.716	202.400.919	16.700.000	282.536.396	24.679.049	307.215.445

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for opskrivninger	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode	Overført resultat	Egenkapital til- Forslag tilhørende moder- udbytte for virksomhedens regnskabsåret	virksomhedens kapitalejere	Minoritets- interesser	Egenkapital i alt
Modervirksomhed:								
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
Egenkapitalopgørelse for 01.01.18 - 31.12.18								
Saldo pr. 01.01.18	500.000	0	131.209.989	133.204.829	16.700.000	281.614.818	0	281.614.818
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder	0	0	0	175.858	0	175.858	0	175.858
Udloddet udbytte fra tilknyttede virksomheder	0	0	-31.515.000	31.515.000	0	0	0	0
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	0	-47.208	0	0	-47.208	0	-47.208
Betalt udbytte	0	0	0	0	-16.700.000	-16.700.000	0	-16.700.000
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	5.729.636	-5.791.627	0	-61.991	0	-61.991
Forslag til resultatdisponering	0	0	31.628.558	-22.637.167	16.700.000	25.691.391	0	25.691.391
Saldo pr. 31.12.18	500.000	0	137.005.975	136.466.893	16.700.000	290.672.868	0	290.672.868

Koncernens pengestrømsopgørelse

Note	Koncern	
	2018 DKK	2017 t.DKK
Årets resultat	37.887.547	86.186
25 Reguleringer	35.854.649	2.694
Forskydning i driftskapital		
Tilgodehavender	5.242.305	-419
Leverandører af varer og tjenesteydelser	3.240.794	1.862
Andre driftsafledte gældsforpligtelser	-10.419.613	23.014
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	71.805.682	113.337
Betalt selskabsskat	-25.560.934	-19.650
Pengestrømme fra driften	46.244.748	93.687
Køb af immaterielle anlægsaktiver	-4.130.000	-20.373
Køb af materielle anlægsaktiver	-9.409.972	-3.370
Salg af materielle anlægsaktiver	25.839	413
Køb af finansielle anlægsaktiver	-2.998.333	-4.613
Pengestrømme fra investeringer	-16.512.466	-27.943
Køb og salg af minoritetsandele	-2.590.238	6.361
Betalt udbytte	-28.588.847	-21.310
Modtaget afdrag på udlån	8.330.421	8.607
Låneoptagelse og afdrag på langfristet gæld	-964.614	-1.748
Udlån til tilknyttede virksomheder	-3.084.432	-1.364
Pengestrømme fra finansiering	-26.897.710	-9.454
Årets samlede pengestrømme	2.834.572	56.290
Likvide beholdninger ved årets begyndelse	59.413.109	9.098
Kortfristede gældsforpligtelser til kreditinstitutter ved årets begyndelse	-287.772	-6.263
Likvide beholdninger ved årets slutning	61.959.909	59.125
Likvide beholdninger ved årets slutning specificeres således:		
Likvide beholdninger	62.032.633	59.413
Kortfristede gældsforpligtelser til kreditinstitutter	-72.724	-288
I alt	61.959.909	59.125

	Koncern		Modervirksomhed	
	2018 DKK	2017 t.DKK	2018 DKK	2017 t.DKK

1. Nettoomsætning

Nettoomsætningen fordeler sig således på aktiviteter:

Bolig	253.887.370	275.638	0	0
Erhverv	202.872.555	178.118	0	0
I alt	456.759.925	453.756	0	0

Nettoomsætningen fordeler sig således på geografiske markeder:

Danmark	451.461.883	445.325	0	0
EU-lande	5.298.042	8.431	0	0
I alt	456.759.925	453.756	0	0

2. Personaleomkostninger

Lønninger	241.758.981	233.533	2.000.000	2.000
Pensioner	10.919.118	9.969	0	0
Andre omkostninger til social sikring	3.041.715	3.102	0	0
Andre personaleomkostninger	14.656.573	12.048	0	0
I alt	270.376.387	258.652	2.000.000	2.000
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	462	416	0	0

	Koncern		Modervirksomhed	
	2018 DKK	2017 t.DKK	2018 DKK	2017 t.DKK

3. Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor

Lovpligtig revision af årsregnskabet	485.900	472	0	15
Skatterådgivning	221.000	195	0	4
Andre ydelser	611.051	670	0	99
I alt	1.317.951	1.337	0	118

4. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Resultatandele fra tilknyttede virksomheder	0	0	23.458.363	59.354
I alt	0	0	23.458.363	59.354

5. Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Resultatandele fra associerede virksomheder	3.843.262	19.326	3.870.965	19.408
Eliminering af interne gevinster og tab	52.650	53	0	0
I alt	3.895.912	19.379	3.870.965	19.408

6. Finansielle indtægter

Renteindtægter i øvrigt	2.287.591	2.357	0	0
Øvrige finansielle indtægter	3.055.220	12.982	0	0
I alt	5.342.811	15.339	0	0

	Koncern		Modervirksomhed	
	2018 DKK	2017 t.DKK	2018 DKK	2017 t.DKK

7. Finansielle omkostninger

Renter, tilknyttede virksomheder	0	0	0	132
Renteomkostninger i øvrigt	1.746.227	1.493	0	94
Valutakursreguleringer	205.276	213	0	0
Øvrige finansielle omkostninger	20.159.481	47	0	0
Øvrige finansielle omkostninger i alt	22.110.984	1.753	0	94
I alt	22.110.984	1.753	0	226

8. Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	13.156.029	20.785	-467.630	-510
Årets regulering af udskudt skat	-1.292.629	-318	5.648	8
Regulering af skat fra tidligere år	-9.091	487	0	37
I alt	11.854.309	20.954	-461.982	-465

9. Resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	3.870.965	19.378	31.628.558	78.761
Forslag til udbytte for regnskabsåret	16.700.000	16.700	16.700.000	16.700
Minoritetsinteresser	9.112.953	11.576	0	0
Overført resultat	8.203.629	38.532	-22.637.167	-18.611
I alt	37.887.547	86.186	25.691.391	76.850

10. Immaterielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Goodwill
Koncern:	
Kostpris pr. 01.01.18	83.749.953
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder	-33.024
Tilgang i året	4.130.000
Kostpris pr. 31.12.18	87.846.929
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.18	-55.077.949
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder	27.223
Afskrivninger i året	-6.495.997
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.18	-61.546.723
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.18	26.300.206

11. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Koncern:		
Kostpris pr. 01.01.18	126.318.142	13.000.148
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder	0	-131.767
Tilgang i året	8.476.996	932.976
Afgang i året	0	-354.845
Kostpris pr. 31.12.18	134.795.138	13.446.512
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.18	-709.417	-9.905.131
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder	0	130.097
Afskrivninger i året	-203.239	-945.165
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	284.097
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.18	-912.656	-10.436.102
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.18	133.882.482	3.010.410

11. Materielle anlægsaktiver - fortsat -

Beløb i	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Modervirksomhed:		
Kostpris pr. 01.01.18	0	389.564
Kostpris pr. 31.12.18	0	389.564
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.18	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. 01.01.18	0	48.889.200	104.129.555
Tilgang i året	0	522.700	2.475.633
Kostpris pr. 31.12.18	0	49.411.900	106.605.188
Opskrivninger pr. 01.01.18	0	58.621.741	8.169.321
Tilbageførsel af opskrivninger fra tidligere år	0	0	-8.169.321
Årets resultat fra kapitalandele	0	3.870.965	0
Øvrige egenkapitalreguleringer fra kapitalandele	0	-61.991	0
Opskrivninger pr. 31.12.18	0	62.430.715	0
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.18	0	-4.043.215	0
Nedskrivninger i året	0	0	-11.984.787
Årets resultat fra kapitalandele	0	-27.703	0
Andre reguleringer vedrørende kapitalandele	0	52.650	0
Negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	0	377.938	0
Negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	0	2.765.330	0
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.18	0	-875.000	-11.984.787
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.18	0	110.967.615	94.620.401
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. 01.01.18	83.952.548	61.668.451	0
Tilgang i året	0	522.700	0
Kostpris pr. 31.12.18	83.952.548	62.191.151	0
Opskrivninger pr. 01.01.18	92.034.125	44.967.491	0
Årets resultat fra kapitalandele	27.757.593	3.870.965	0
Udbytte relateret til kapitalandele	-31.515.000	0	0
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	-47.208	0	0
Øvrige egenkapitalreguleringer fra kapitalandele	0	-61.991	0
Opskrivninger pr. 31.12.18	88.229.510	48.776.465	0
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.18	-3.026.297	-2.765.330	0
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder	175.858	0	0
Årets resultat fra kapitalandele	-4.299.229	0	0
Negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	7.149.668	2.765.330	0
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.18	0	0	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.18	172.182.058	110.967.616	0

12. Værdipapirer og kapitalandele - fortsat -

Navn og hjemsted:	Ejerandel
Dattervirksomheder:	
Ejendomsmægleraktieselskabet Poul Erik Bech, København	95,5%
EDC Poul Erik Bech, Næstved A/S, København	50,0%
EDC Poul Erik Bech, Sønderborg A/S, København	50,0%
EDC Poul Erik Bech, Islands Brygge A/S, København	75,0%
EDC Poul Erik Bech, Allerød A/S, København	100,0%
EDC Torben Larsen A/S, Silkeborg	33,3%
EDC Poul Erik Bech, Randers A/S, København	100,0%
EDC Poul Erik Bech, Jyllinge A/S, København	50,0%
EDC Poul Erik Bech, Nørrebro A/S, København	50,0%
EDC Poul Erik Bech, Køge A/S, København	50,0%
EDC Poul Erik Bech, Vordingborg A/S, København	50,0%
EDC Poul Erik Bech, Vanløse A/S, København	50,0%
EDC Poul Erik Bech, Rødovre A/S, København	50,0%
EDC Poul Erik Bech, Herlev A/S, København	50,0%
EDC Poul Erik Bech, Silkeborg A/S, København	100,0%
EDC Poul Erik Bech, Helsingør A/S, København	50,0%
EDC Poul Erik Bech, Viborg, København	50,0%
EDC Poul Erik Bech, Rødby A/S, København	50,0%
EDC Poul Erik Bech, Hørsholm A/S, København	75,0%
EDC Poul Erik Bech, Falkoner Alle A/S, København	50,0%
EDC Poul Erik Bech, Valby A/S, København	75,0%
EDC Poul Erik Bech, Birkerød A/S, København	75,0%
EDC Poul Erik Bech, Frederikssund A/S, København	50,0%

EDC Poul Erik Bech, Karrebæksminde, København	25,0%
EDC Poul Erik Bech, Gl. Kongevej A/S, København	70,0%
EDC Poul Erik Bech, Godthåbsvej A/S, København	90,0%
EDC Poul Erik Bech, Odense C A/S, København	64,0%
EDC Poul Erik Bech, Aabenraa A/S, København	99,0%
EDC Poul Erik Bech, Holmbladsgade A/S, København	50,0%
EDC Poul Erik Bech, Slagelse A/S, København	75,0%
EDC Poul Erik Bech, Gentofte A/S, København	100,0%
EDC Refsgaard & partnere A/S, Viborg	75,0%
C.E.M Invest ApS, København	100,0%
EDC Poul Erik Bech, Rødekro A/S, København	75,0%
EDC Poul Erik Bech, Esbjerg og Hjerting A/S, København	75,0%
EDC Poul Erik Bech, Amagerbrogade A/S, København	75,0%
EDC Poul Erik Bech, Ørestad A/S, København	50,0%
Holdingselskabet Poul Erik Bech Erhverv A/S, København	100,0%
EDC Erhverv Poul Erik Bech, Hillerød A/S, København	70,0%
EDC Erhverv Poul Erik Bech, Kolding A/S, København	100,0%
EDC Erhverv Poul Erik Bech, Esbjerg A/S, København	55,0%
EDC Erhverv Poul Erik Bech, Aalborg A/S, København	44,4%
EDC Erhverv Poul Erik Bech, København P/S, København	93,5%
EDC Erhverv Poul Erik Bech, Fyn A/S, København	50,0%
La Cour & Lykke A/S, København	65,0%
EDC Erhverv Poul Erik Bech, Herlev A/S, København	50,0%
EDC Erhverv Poul Erik Bech, Vejle A/S, København	75,0%
EDC Erhverv Torben Larsen A/S, Silkeborg	50,0%
EDC Erhverv Poul Erik Bech, Aabenraa A/S, København	100,0%

EDC Erhverv Poul Erik Bech, Sjælland A/S, København	90,0%
EDC Erhverv Poul Erik Bech, Roskilde A/S, København	80,6%
EDC Erhverv Poul Erik Bech, Slagelse A/S, København	62,5%
EDC Erhverv Poul Erik Bech, Køge A/S, København	78,0%
EDC Erhverv Poul Erik Bech, Næstved, København	75,0%
EDC Erhverv Poul Erik Bech, Aarhus A/S, København	50,0%
EDC Erhverv Poul Erik Bech P/S, København	100,0%
EDC Erhverv Poul Erik Bech, Viborg A/S, København	100,0%
Komplementarselskabet PEB ApS, København	100,0%
LEA Ejendomspartner A/S, København	100,0%
Promana A/S, Herlev	50,0%
Ejendomsselskabet PEB ApS, København	100,0%
EDC Mæglerne Poul Erik Bech, Sverige A/S, København	100%
Karpou AB, København	100%
MH Slottsstaden AB, København	75%

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%

I henhold til årsregnskabslovens §6 har dattervirksomheden C.E.M. Invest ApS undladt at aflægge årsrapport.

13. Finansielle anlægsaktiver i øvrigt

Beløb i DKK	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	Deposita	Andre tilgodeha- vender
Koncern:			
Kostpris pr. 01.01.18	5.427.840	2.289.814	23.337.165
Tilgang i året	0	0	7.259.979
Afgang i året	-123.603	-217.946	-15.372.454
Kostpris pr. 31.12.18	5.304.237	2.071.868	15.224.690
Nedskrivninger pr. 01.01.18	-3.528.248	0	0
Tilbageførsel af nedskrivninger fra tidligere år	16.430	0	0
Nedskrivninger pr. 31.12.18	-3.511.818	0	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.18	1.792.419	2.071.868	15.224.690

	Koncern		Modervirksomhed	
	31.12.18	31.12.17	31.12.18	31.12.17
	DKK	t.DKK	DKK	t.DKK

14. Periodeafgrænsningsposter

Forudbetalte omkostninger	11.536.034	15.671	0	0
I alt	11.536.034	15.671	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	
	31.12.18 DKK	31.12.17 t.DKK	31.12.18 DKK	31.12.17 t.DKK

16. Minoritetsinteresser

Minoritetsinteresser primo	26.504.503	17.538	0	0
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder	0	65	0	0
Kapitalforhøjelse	0	113	0	0
Betalt udbytte	-11.888.847	-7.810	0	0
Salg af minoritetsandele	-1.019.556	2.488	0	0
Øvrige egenkapitalbevægelser	1.969.996	2.534	0	0
Minoritetsinteressernes andel af årets resultat	9.112.953	11.576	0	0
I alt	24.679.049	26.504	0	0

17. Udskudt skat

Udskudt skatteaktiv pr. 01.01.18	3.164.706	3.199	-17.569	-10
Tilgang ved fusion og køb af virksomhed	0	-353	0	0
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	1.292.629	318	-5.648	-8
Udskudt skatteaktiv pr. 31.12.18	4.457.335	3.164	-23.217	-18

Udskudt skat fordeler sig således:

Immaterielle anlægsaktiver	1.473.084	-257	0	0
Materielle anlægsaktiver	-69.437	43	-23.217	0
Finansielle anlægsaktiver	-359.077	507	0	0
Tilgodehavender	0	-582	0	0
Hensatte forpligtelser	3.359.408	3.453	0	0
Skattemæssige underskud	53.357	0	0	0
I alt	4.457.335	3.164	-23.217	0

18. Andre hensatte forpligtelser

Beløb i DKK	Garantiforpligtelser	Hensættelse vedrørende dattervirksomheder	Hensættelse vedrørende associerede virksomheder	Andre hensatte forpligtelser
Koncern:				
Forpligtelser pr. 01.01.18	125.000	0	0	18.635.773
Hensat i året	50.000	0	0	490.394
Tilbageført hensættelse fra tidligere år	-50.000	0	0	-515.865
Forpligtelser pr. 31.12.18	125.000	0	0	18.610.302

Moder:

Forpligtelser pr. 01.01.18	0	3.026.297	2.765.330	0
Valutakursregulering	0	-175.858	0	0
Hensat i året	0	4.299.229	0	0
Forpligtelser pr. 31.12.18	0	7.149.668	2.765.330	0

	Koncern		Modervirksomhed	
	31.12.18 DKK	31.12.17 DKK	31.12.18 DKK	31.12.17 DKK

18. Andre hensatte forpligtelser - fortsat -

Andre hensatte forpligtelser forventes at fordele sig således:

Kortfristede forpligtelser	18.735.302	18.844	0	0
I alt	18.735.302	18.844	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 31.12.18 DKK	Gæld i alt 31.12.17 t.DKK
Koncern:				
Gæld til realkreditinstitutter	235.401	58.091.879	59.317.606	59.548
Deposita	0	0	47.458	78
Anden gæld	0	0	500.000	1.203
I alt	235.401	58.091.879	59.865.064	60.829

	Koncern		Modervirksomhed	
	31.12.18 DKK	31.12.17 t.DKK	31.12.18 DKK	31.12.17 t.DKK

20. Periodeafgrænsningsposter

Forudbetalte indtægter	647.430	2.204	0	0
I alt	647.430	2.204	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 -559. 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 61, 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 59.318 er der givet pant i grunde og bygninger. Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør t.DKK 132.493.

Af likvide beholdninger t.DKK 62.033 udgør t.DKK 2.649 sikringskonti for deponerede kundemidler i Sverige.

Obligationer t.DKK 30.330 pr. 31.12.18 er stillet til sikkerhed for trækingsret i pengeinstitut. Pr. 31.12.18 udgør gæld til pengeinstituttet 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 tilbageført nedskrivninger på DKK 16.430 på tilgodehavender hos associerede virksomheder. Den samlede nedskrivning på tilgodehavender hos associerede virksomheder udgør DKK 3.511.818 på balancedagen.

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

	Koncern	
	2018	2017
	DKK	t.DKK

25. Reguleringer til pengestrømsopgørelse

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	7.644.401	6.643
Fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle og immaterielle anlægsaktiver	44.909	386
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-3.895.912	-19.378
Skat af årets resultat	11.854.309	20.954
Andre hensatte forpligtelser	-108.238	3.906
Øvrige reguleringer, kursregulering værdipapirer mv.	20.315.180	-9.817
I alt	35.854.649	2.694

26. 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.

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.

KONCERNREGSKAB

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.

26. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Minoritetsinteresser**

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

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

VIRKSOMHEDSSAMMENSLUTNINGER

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

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

Skatteeffekten af de foretagne omvurderinger indregnes.

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

Den på erhvervelsestidspunktet opgjorte goodwill (positivt forskelsbeløb) indregnes under immaterielle anlægsaktiver. Goodwill afskrives lineært efter en individuel vurdering af aktivets brugstid. Brugstiden for goodwill er fastsat til 7 år under hensyntagen til de forventede fremtidige nettoindtægter fra den virksomhed, som goodwill er knyttet til. Goodwill fra erhvervede virksomheder reguleres indtil udgangen af året efter anskaffelsen.

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

26. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

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.

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:

26. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

	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.

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

26. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**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 salgsomkostninger 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.

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

26. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

Regnskabspraksis for erhvervelse af nye virksomheder fremgår af afsnittet "Virksomhedssammenslutninger". Afsnittet omfatter erhvervelser af dattervirksomheder og bestående virksomheder (aktiviteter), hvor der opnås kontrol over en anden virksomhed. Regnskabspraksis for erhvervelser af kapitalandele i associerede virksomheder følger principperne for virksomhedssammenslutninger, jf. beskrivelsen i afsnittet "Virksomhedssammenslutninger".

Nedskrivning af anlægsaktiver

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

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

26. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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

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

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

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Deposita, der er indregnet under aktiver, omfatter betalte deposita til udlejer vedrørende 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.

26. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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

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

Periodeafgrænsningsposter

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

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 opskrivninger 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.

26. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**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 nettorealiseringsværdi eller dagsværdi, såfremt forpligtelsen forventes indfriet på længere sigt.

Garantiforpligtelser omfatter forpligtelser til udbedring af arbejder inden for garantiperioden på 1 – 5 år. Garantiforpligtelser måles til 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

Ansvarlig lånekapital er gældsforpligtelser, hvor kreditor har tilkendegivet at træde tilbage til fordel for alle selskabets øvrige kreditorer.

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

26. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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 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.