

EDC Poul Erik Bech Holding A/S

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

Årsrapport for 2020

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 25.05.21

Steen Lundbye

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 - 28
Koncernens pengestrømsopgørelse	29
Noter	30 - 57

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

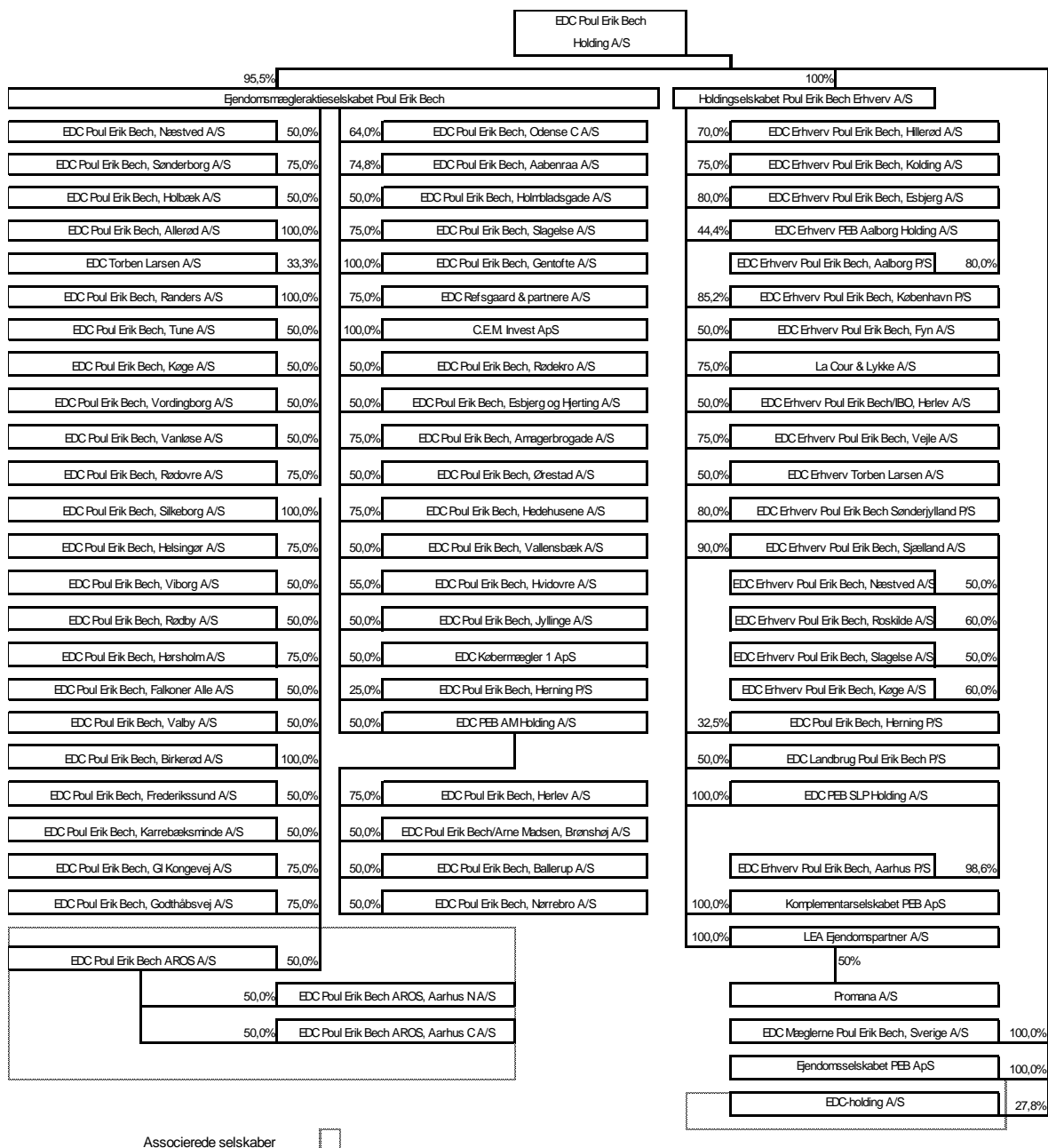
Bestyrelse

Kenneth Nielsen, Ejendomsmægler, valuar, MDE
Stig Theilmann, Ejendomsmægler, valuar, MRICS Registered Valuer, MDE
Jane Bech, Cand.merc.jur

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Koncernoversigt for EDC Poul Erik Bech Holding A/S pr. 31.12.20



Associerede selskaber 

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20 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. 31.12.20 og resultatet af koncernens og modervirksomhedens aktiviteter samt af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 25. maj 2021

Direktionen

Poul Erik Bech
Ejendomsmægler og valuar, MRICS, MDE

Bestyrelsen

Kenneth Nielsen
Ejendomsmægler, valuar; MDE

Stig Theilmann
Ejendomsmægler, valuar,
MRICS Registered Valuer, MDE

Jane Bech
Cand.merc.jur

Til kapitalejeren i EDC Poul Erik Bech Holding A/S

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for EDC Poul Erik Bech Holding A/S for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20, 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. 31.12.20 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt pengestrømme for koncernen for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20 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 25. maj 2021

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	2020	2019	2018	2017	2016
---------------	------	------	------	------	------

Resultat

Nettoomsætning	540.590	471.494	456.760	453.756	374.627
Resultat af primær drift	104.845	61.297	62.614	74.177	47.582
Finansielle poster i alt	9.838	17.435	-12.872	32.964	4.308
Årets resultat	89.195	61.618	37.888	86.186	40.284

Balance

Samlede aktiver	716.258	566.988	520.370	534.475	443.538
Investeringer i materielle anlægsaktiver	12.076	3.515	9.410	3.370	16.727
Egenkapital	395.751	342.044	307.215	300.440	230.292

Nøgletal

	2020	2019	2018	2017	2016
--	------	------	------	------	------

Rentabilitet

Egenkapitalens forrentning	24%	19%	12%	32%	19%
Afkast af investeret kapital	86%	41%	47%	61%	42%
EBITA margin	21%	14%	15%	18%	13%
Nettoomsætning/Investeret kapital inkl. goodwill	413%	286%	311%	348%	314%

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 boligæglervirksomhed i Danmark
- Holdingselskabet Poul Erik Bech Erhverv A/S, der driver erhvervsmæglervirksomhed
- Ejendomsadministrationsselskabet LEA Ejendomspartner A/S
- Ejendomsselskabet PEB ApS, derejer nogle af de ejendomme, hvor der drives ejendomsmæglervirksomhed.

Vores koncernstruktur gør det enklere at optage partnere og foretage fusioner med andre virksomheder i branchen, da en anden boligæglervirksomhed kan fusionere med os direkte på boligområdet uden at skulle involveres i fx aktiviteter på erhvervsområdet. Vi vurderer, 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 vores status som Danmarks største og eneste landsdækkende ejendomsmæglervirksomhed, 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 ejer de sidste 10%. Ejerstrukturen er på den måde 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 udsatte børn. Desuden støtter Fonden kulturelle aktiviteter, bl.a. gennem en årlig kunstpris blandt dem, der afslutter uddannelsen på kunstakademiet. Desuden støttes fremme af kunsten og bygningskulturarven, særligt i stifterens hjemby Varde.

Fonden bevirker således, at vores ejer- og kapitalstruktur er sikret i fremtiden – og det er derfor endnu mere attraktivt at blive optaget som partner. Virksomheden er i skrivende stund ejet af 125 partnere, hvoraf netto 12 partnere er kommet til det i forgangne år. Et forhold, der også er med til at styrke virksomhedens stabilitet og 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%.

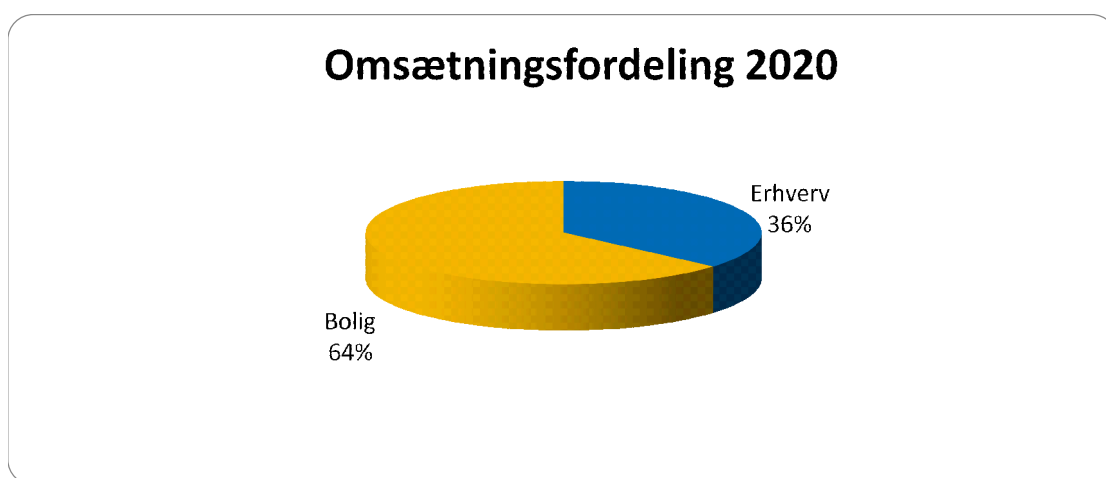
Kædetilhørsforhold

Poul Erik Bech-virksomheden er 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 mæglerne i samarbejdet. Den enkelte mæglervirksomhed har en enslydende samarbejdskontrakt med EDC-gruppen a/s.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Koncernen har i 2020 realiseret et overskud på 115 mio. kr. før skat, hvilket er en stigning på 46% i forhold til året før. Resultatet efter skat blev på 89 mio. kr., samtidig er omsætningen for første gang rundet en ½ mia. kr. (541 mio. kr.), hvilket er en 15%-stigning i forhold til året før. Resultatet betegnes af ledelsen som meget tilfredsstillende.

Over driften er foretaget afskrivninger på goodwill med 7,7 mio. kr. Af den over årene samlede goodwillanskaffelse på 103 mio. kr. er således afskrevet i alt godt 75 mio. kr., hvorefter der resterer 28 mio. kr.



Hertil kan lægges omsætningen i EDC Poul Erik Bech Aros A/S, der som associeret selskab ikke konsolideres ind i regnskabet.

Moderselskabets andel af egenkapitalen er 374 mio. kr. pr. 31. december 2020. Regnskabstallene er den del af virksomheden, der relaterer sig til virksomhedens grundlægger Poul Erik Bech og Jane Bech og er således efter de øvrige partners udtræk af gager og overskudsandele.

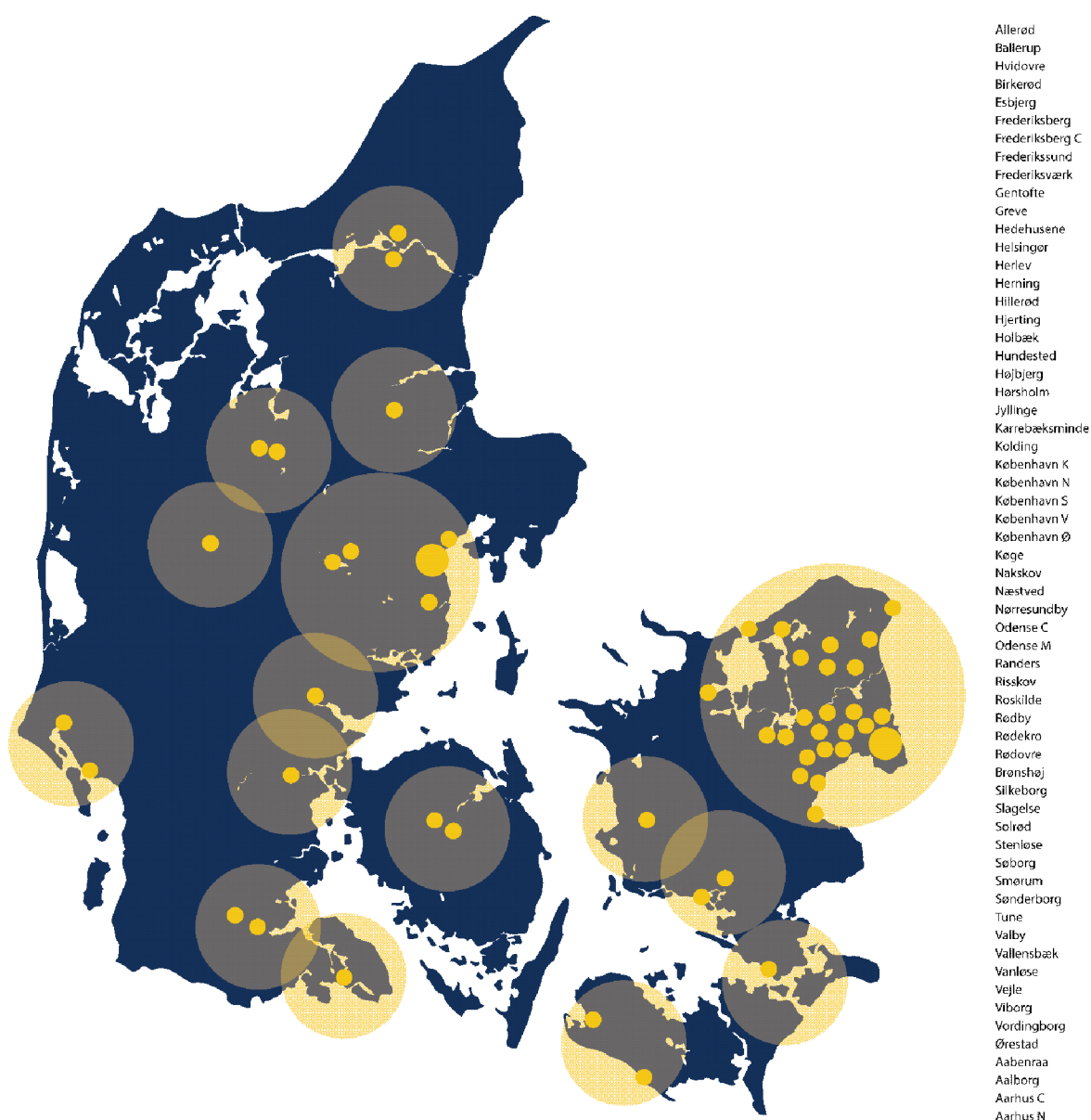
Bolig

Over hele landet oplevede vi i 2020 et stærkt stigende styksalg på privatboligmarkedet, og året blev det bedste år nogensinde. Corona har i den grad påvirket boligmarkedet, hvilket betyder, at endnu flere vælger at fokusere på hjemmet og købe fritidshuse.

Vi arbejder målrettet på at udvikle og optimere vores eksisterende boligbutikker og har ekspanderet med 3 nye boligbutikker i henholdsvis Søborg, Holbæk og Herning i 2020, så vi nu er oppe på 62 boligbutikker ud af EDC-gruppens i alt 235 boligbutikker. Det er med til at understøtte vores vision om, at der intet sted i Danmark må være mere end ½ time til den nærmeste EDC Poul Erik Bech boligbutik. Selvom nye boligbutikker betyder øgede udgifter til moderniseringer, markedsføring og ansættelse af nye medarbejdere, blev det samlede resultat for boligområdet stærkt forbedret.

Vi har et mål om at være et attraktivt arbejdssted for unge talenter, der ønsker at blive ejendomsmæglere. Derfor har vi fortsat vores udvikling af et særligt uddannelsesprogram for trainees, som indeholder en fællestur til stifterens hjemby Varde og et udlandsophold til Frankrig. For de, der efter 2 år fastansættes, herudover også en tur til New York. I 2020 var turene til Frankrig og USA aflyst grundet COVID-19.

Vi har følgende geografiske fordeling af vores virksomhed:



Erhverv

I 2020 købte vi IBO Erhvervsejendomsmæglere i Herlev, som er blevet en del af vores Herlev-afdeling. Desuden købte vi Hernings ældste ejendomsmæglerfirma EDC Niels Kofoed & Ib Schiermer, som er en stor boligbutik og erhvervscenter. Det betyder, at vi nu har 18 erhvervscentre. I 2020 har vi også øget vores tilstedeværelse i Holbæk og Vendsyssel.

Vi har en stærk position i markedet på især de mellemstore sager, som vi vil fortsætte med at styrke. Samtidigt er vi tilfredse med, at vi får flere og flere af de større sager ind. Vi ønsker naturligvis at hjælpe vores kunder med såvel små, mellemstore som større sager.

I 2020 oprettede vi en dedikeret afdeling for Capital Markets med en erfaren profil i spidsen. Vi fortsætter med at styrke og videreudvikle vores researchafdeling væsentligt.

I erhverv imødekom vi den stigende efterspørgsel fra udenlandske investorer og oprettede i 2019 en dedikeret international afdeling. Vi har i 2020 gennemført en række opgaver og bidraget til en række internationale markedsrapporter for JLL (Jones Lang Lasalle), der er en af verdens største ejendomsmæglervirksomheder. Den internationale afdeling har gennemført opgaver for kunder og samarbejdspartnere i en række lande.

I 2019 etablerede vi en landbrugsafdeling, som håndterer alle former for landbrugsejendomme. Afdelingen har i 2020 leveret et solidt resultat, og målet er at blive førende inden for området.

Kunderne stiller fortsat større krav til erhvervsmægleren og har også ønsket til øget hastighed og gennemsigtighed. Derfor spiller digitalisering fortsat en vigtig rolle. Vi har igen 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. Derfor oprettede vi i 2020 et kundecenter med en række medarbejdere, der støtter op om vores tidsmæssige servicemål overfor både vores bolig- og erhvervskunder. Vores telefoner er fx åbne alle dage hele året rundt fra 8-22.

Vi realiserede på erhverv en omsætning på 197 mio. kr. i 2020, hvilket er en stigning på 8%. Resultatet steg samtidigt fra 13,1 mio. kr. til 20,0 mio. kr. efter skat, hvilket er en stigning på 53%.

Ledelsen betegner året som et særdeles godt år og finder resultatet meget tilfredsstillende i forhold til den aktuelle markedssituation og vores investeringer for at understøtte vores vækststrategi på erhverv.

Ejendomsadministration/byggerådgivning

I vores ejendomsadministration og byggerådgivningsvirksomhed LEA Ejendomspartner/Promana har vi i 2020 haft en lille stigning på 3% i omsætningen. Vi har gennemført en række investeringer i personale og ændringer i kundeforhold de sidste par år. Vi er lykkedes med at stabilisere forretningen og har vendt udviklingen, så vi er gået fra et resultat på -2,257 mio. kr. til et nulresultat. LEA Ejendomspartner flyttede 1. april 2021 afdelingen i Herlev til Bremerholm i København, hvor EDC Poul Erik Bech har hovedsæde.

Ejendomme

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

Virksomhedens værdigrundlag

Ved vores start i 1978 definerede vi 3 grundpiller, som vi stadig efterlever, og som vores omgivelser skal kende os på:

- **Flid** er en kultur, der gennemsyrrer hele virksomheden. Vores medarbejdere gør deres ypperste for at sælge vores kunders bolig eller ejendom effektivt og med det bedste resultat.
- **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 for kunden.

Vores grundpiller holder stadig her 43 år efter virksomhedens start, og gennem årene er deres styrke blevet bekræftet af gode resultater og tilfredse kunder. Således er vi i dag fortsat Danmarks største og eneste landsdækkende ejendomsmæglervirksomhed med flere end 500 medarbejdere.

Kapitalmål

Gode resultater over årene og en fornuftig konsolidering betyder, at vi kan opfylde vores ønske om at have en egenkapital på en størrelse, så vi er uafhængige af banker i forhold til vores daglige drift.

Det har en stor betydning, da vores primære konkurrenter på boligområdet i dag er Danske Bank-koncernen (home), Nordea (Danbolig) samt Nykredit-koncernen (Nybolig, Estate og Jesper Nielsen).

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 alene er tale om en skuffet forventning. Også i 2020 havde vi kun en beskedent andel i klagenævnsager set i forhold til vores virksomheds størrelse.

Branchepolitisk har der været ganske megen debat om rimeligheden i, at finanssektoren driver mæglervirksomhed. Politikere fra flere partier på tværs af det politiske spekter har udtrykt sig skeptisk på området. Ikke mindst Danske Bank-koncernen har gennem en række eksempler vist nogen af de problemer, der opstår når en finanskoncern kontrollerer serviceringen af kunden på såvel finans- som mæglerområdet.

Vi har haft en god presse i relation til vores virksomhed. Vi bliver meget anvendt som kilde på ejendomsområdet og som leverandør af artikler om mægler- og ejendomsbranchen.

GDPR har de senere år fyldt meget. For at overholde alle procedurer ofres der betydelige ressourcer for hele tiden at overholde gældende lovgivning på området. Det samme gælder ift. Hvidvaskningsloven, som løbende også for mæglervirksomheder strammes og kræver fokus for alle parter. Det er meget betydelige samfundsmæssige ressourcer, der bliver anvendt på GDPR og Hvidvask. Det er vores håb, at der kommer til at ske forenklinger på området. Herunder i form af et offentligt register samt en mere naturlig placering af kontrolforanstaltningerne der, hvor de økonomiske transaktioner finder sted.

Forventet udvikling

Boligmarkedet i 2021 fortsætter de store vækstrater fra 2020, drevet af højere efterspørgsel grundet fokus på det hjemlige og påvirkningen fra COVID-19. Vi forventer, at udviklingen vil fortsætte et godt stykke ind i 2021, men i takt med genåbning, vaccinationer og flere udenlandsrejser vil boligmarkedet finde tilbage til et mere normalt niveau. Desuden kan renten og politiske indgreb have indflydelse på boligmarkedet.

Vi forventer et transaktionsniveau på erhverv på nogenlunde samme niveau som 2020. Erhvervsmarkedet har også været præget af gode konjunkturer. Der har især været stor efterspørgsel på boligudlejningsejendomme, mens især detailmarkedet har været negativt påvirket med udspring i Covid19-restriktionerne. Kontormarkedet har været lettere negativ påvirket, da nogle virksomheder i en usikker periode har været tilbageholdende med fremtidsinvesteringer. Efterspørgslen efter kontorer har også være negativ påvirket, som følge af, at en del virksomheder har haft mange medarbejdere til at arbejde hjemme. I hvor stor en udstrækning at hjemmearbejde vil komme til at mindske antallet af kvadratmeter kontor er for tidlig at udtale sig om. Men givet er det, at en del medarbejdere har et ønske om delvist at kunne arbejde hjemme. Lager- og logistikejendomme er højt efterspurgt og markedet påvirkes positivt af den stigende nethandel, der kræver øget kapacitet på lagerfaciliteter.

Vi vil fortsætte med at fokusere på at sikre højere markedsandel herhjemme, udbygge forretningen for vores internationale kunder og danske kunder i udlandet samt at få en større del af de større transaktioner.

I vores ejendomsadministration og byggerådgivningsforretning LEA Ejendomspartner og Promana forventer vi en organisk stigning i omsætningen, og at de seneste års investeringer på især personaleområdet vil bidrage positivt til årets resultat.

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 som partnere eller med partnerambitioner.

Samlet set forventer vi på koncernbasis et driftsresultat for 2021 på niveau med 2020.

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 2020 investeret kraftigt i at udbygge vores digitale platforme, kunde- og informationssystemer, og der er også investeret betydeligt på uddannelsessiden.

Efterfølgende begivenheder

Boligmarkedet har efter statusdagen fortsat stigningstakterne fra 2020, og erhvervsmarkedet på nogenlunde samme niveau som sidste år – hældende til den positive side. Samlet har vi realiseret et positivt og tilfredsstillende resultat for årets første 4 måneder.

Samfundsansvar

Nedenfor beskriver vi vores politikker, procedurer og risici inden for forskellige områder for samfundsansvar. Da vores forretningsmodel tidligere er beskrevet, belyser vi ikke denne del yderligere.

Socialt ansvar

Vi gennemførte i 2015 et generationsskifte som betyder, at 60% af virksomheden er ejet af en almennyttig fond. Gennem overskuddet i mæglervirksomheden støtter Fonden almennyttige og kulturelle formål. Siden fonden blev oprettet, har den inkl. 2020 modtaget i alt 53 mio. kr. til uddeling, og sidste år slog fonden rekord med hele 69 lokale overrækkelser, og vi forventer omkring 85 lokale donationer i 2021. BROEN Danmarks 32 lokalforeninger blev fx støttet med 1 mio. kr. igen i 2020. Pengene går til at udsatte børn og unge bliver hjulpet til at blive en del af et aktivt fritidstilbud. Dansk Folkehjælp blev støttet med ½ mio. kr. i 2020.

Vores sociale samfundsansvar ses i Poul Erik Bech Fondens arbejde og Fondens vedtægter fungerer som politik for vores engagement i de lokalsamfund, som vi er en del af. Fondens vedtægter kan downloades på 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. Det er i tråd med, at Poul Erik Bech Fonden primært støtter aktiviteter, der rækker ud til slutbrugeren, og hvor udgifterne til administration er reduceret til et minimum.

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

årsregnskabslovens § 77 a". Troværdighed skal kendetegne Poul Erik Bech Fonden og det ønsker vi at opnå med gennemsigtighed om Fondens arbejde, så alle projekter kan findes på Fondens hjemmeside.

Vi vurderer ikke at have særlige risici i forhold til at udøve socialt samfundsansvar, men naturligvis vil Fondens muligheder afhænge af mæglermarkedets konjunkturer og vores resultater i øvrigt.

Medarbejderforhold

Ved udgangen af 2020 beskæftigede hele koncernen flere end 500 medarbejdere. Hertil kommer medarbejdere beskæftiget med finansopgaver, der er ansat i en anden virksomhed, samt bude, piccoloer, m.fl. Vores medarbejderes ve og vel har altid været et vigtigt fokuspunkt. Vi overholder arbejdslovgivningen og de dertil knyttede bestemmelser. Vores omfattende medarbejderhåndbog er vores 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 decimeres. 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.

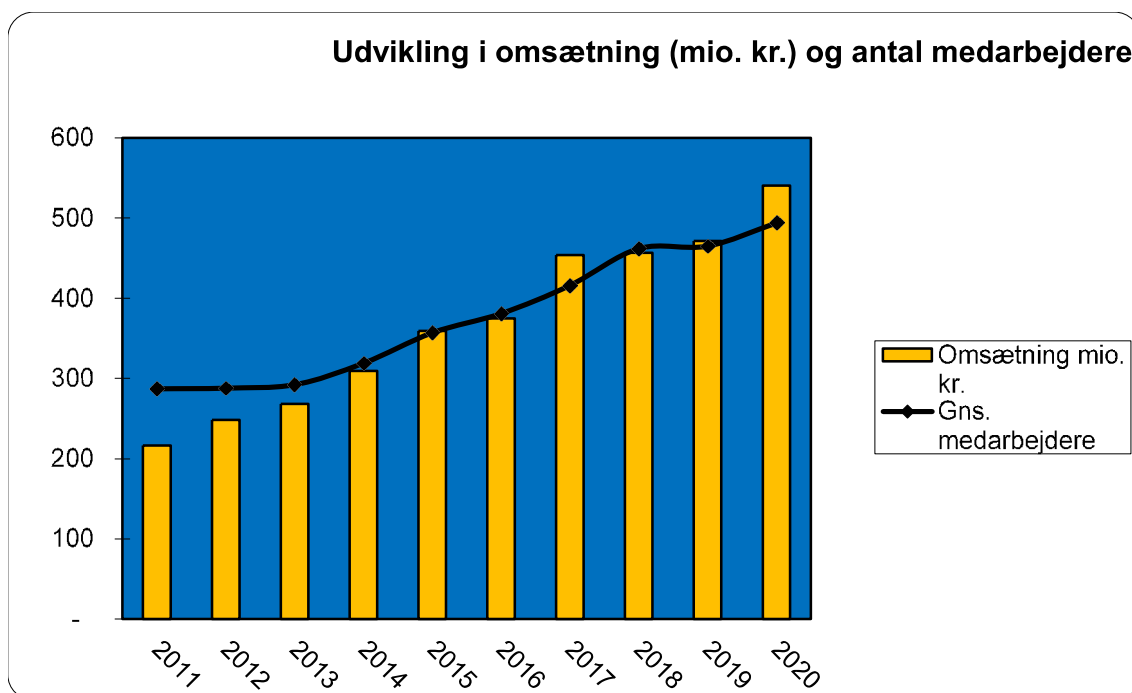
Vi sikrer medarbejdernes trivsel gennem samtaler, målinger og ArbejdsPladsVurderinger. Som en virksomhed med et kontormiljø har vi i sagens natur ikke store udfordringer med arbejdsulykker, men vi forsøger at skabe de bedste rammer for medarbejdernes trivsel gennem bl.a. ergonomiske stole og hæve-sænkeborde,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

På uddannelsessiden ønsker vi at være den ejendomsmæglervirksomhed, der giver medarbejderne de bedste udviklings- og karrieremuligheder. For at realisere det ambitiøse mål kræver det en konsekvent personalepolitik. Vi har branchens mest omfattende uddannelses- og efteruddannelsesprogram for vores medarbejdere. Det har medvirket til, at vi ved udgangen af 2020 i koncernen, beskæftigede 211 ejendomsmæglere MDE – eller godt 6% af alle mæglerbranchens ejendomsmæglere MDE i Danmark. Vores uddannelsesprogrammer er systematiseret så nye medarbejdere automatisk bliver en del af uddannelsesprogrammet, og eksisterende medarbejdere er også en del af efteruddannelsesprogrammet, bl.a. via Dansk Ejendomsmæglerforening. 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 ½ time 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 fx Jylland til København bevare sit job i virksomheden. Vi har årligt 70-80 interne rokeringer.

Et lille symbol på, at vores mål virker, er en høj medarbejderstabilitet, hvor vi i 2021 kan fejre yderligere 5 med 25-års jubilæum og 17 med 10-års jubilæum.

Det er desuden vores 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, som er med til at skabe tryghed. Det har også bidraget til, at vi løbende kan tiltrække medarbejdere med en anden baggrund end den traditionelle ejendomsmægler. Vi beskæftiger således i dag bl.a. økonomer, jurister, ingeniører, arkitekter, valuere og MRICS. Vi prioriterer medarbejderne højere end afkast til aktionærerne, men er bevidste om, at en sund økonomi er en forudsætning for en tryk arbejdsplads.



Vi har et meget tæt samarbejde med de forskellige uddannelsesinstitutioner, der tager sig af grunduddannelsen til ejendomsmæglerfaget. Vi har mange besøg fra skolerne med deres klasser for at fortælle dem om mæglerbranchen. Vi tager et pænt antal studerende ind straks fra studiestart og giver dem et studierelevant arbejde, som typisk består af 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 at uddanne kommende ejendomsmæglere. En stor del af den faste stab i vores virksomhed er startet på den måde.

Vores kønspolitik skal som i branchen være en ligelig fordeling af kønnene i vores ledelse blandt både registrerede som ikke-registrerede direktører, direktører, bestyrelsesmedlemmer i datterselskaber, afdelings-/butikshefer og mellemledere i øvrigt. Kønsfordelingen i 2020, hvor medarbejdere med ledelseshverv på forskellige niveauer kun medtages i højeste kategori, er:

Kønsfordeling ved udgangen af 2020	Mænd		Kvinder	
	Antal	%	Antal	%
Bestyrelsesmedlemmer og afdelingsledere	88	93%	7	7%
Registrerede direktører inkl. datterselskaber	2	100%	0	0%
Afdelingsledere og mellemledere i øvrigt	29	78%	8	22%
	119	89%	15	11%

Vores bestyrelse består i dag af en kvinde og to mænd. Vi har derfor ikke pt et måltal for den øverste ledelse. Fordelingen af kønnene i alle koncernselskaber er nogenlunde uændret sammenlignet med fordelingen ved udgang af 2019. Det er vores mål at ansætte en efter branchen ligelig fordeling af kønnene i virksomhedens ledelsesorganer. Vi ser ikke særlige risici ved vores medarbejderforhold.

Antikorruption

Vi tolererer ingen former 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. Vi 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. Ovennævnte forhold indgår som en del i vores interne undervisning.

Miljø

Da vi er en ejendomsmæglervirksomhed har miljø- og klimaforhold ingen væsentlig betydning for vores 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 for at reducere energiforbruget. Vi anvender, hvor det er muligt LED-belysning, herunder har vi indført LED i vores vinduesudstillinger. Automatik på energiforbruget indgår også i vores bestræbelser på at 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 bl.a. 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 vores forhold til medarbejdere, kunder, leverandører og i forholdet til de mennesker og det samfund, vi i øvrigt omgiver os med. 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 medarbejdertrivslen, 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 øgede vi især optaget af nyuddannede unge indenfor ejendomsadministration. I 2021 vil vi finpudse uddannelsesforløbet, som vi tilbyder unge med en drøm om at arbejde i branchen.

Ved at 60% af virksomheden er ejet af 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 udsatte børn. Udviklingen på det sociale område sker bl.a. ved, at kendskabet til Poul Erik Bech Fonden øges, hvilket medvirker til et stigende antal ansøgninger. Vi forventer at kunne støtte flere formål i 2021 end i 2020. Vi forventer fortsat i 2021 at være en aktiv bidragsyder på kunstmrådet primært i Varde.

Note		Koncern		Modervirksomhed	
		2020 DKK	2019 t.DKK	2020 DKK	2019 t.DKK
1	Nettoomsætning	540.589.886	471.494	0	0
	Andre driftsindtægter	1.972.098	4.060	0	0
	Driftsomkostninger	-58.342.283	-62.333	0	0
	Andre eksterne omkostninger	-50.751.995	-52.933	-35.750	-92
	Bruttoresultat	433.467.706	360.288	-35.750	-92
2	Personaleomkostninger	-319.624.179	-291.044	-1.500.000	-1.500
	Resultat før af- og nedskrivninger	113.843.527	69.244	-1.535.750	-1.592
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-8.998.543	-7.947	0	0
	Andre driftsomkostninger	0	-9	0	0
	Resultat før finansielle poster	104.844.984	61.288	-1.535.750	-1.592
4	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	58.663.225	44.443
5	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	3.104.192	5.203	2.460.184	5.152
	Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	590.680	0	590.680	0
6	Andre finansielle indtægter	7.856.547	14.182	0	0
7	Andre finansielle omkostninger	-1.713.565	-1.950	0	0
	Resultat før skat	114.682.838	78.723	60.178.339	48.003
8	Skat af årets resultat	-25.488.021	-17.105	337.865	350
	Årets resultat	89.194.817	61.618	60.516.204	48.353

Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	3.751.712	4.866	61.123.409	42.159
Forslag til udbytte for regnskabsåret	16.700.000	8.350	16.700.000	8.350
Minoritetsinteresser	27.909.516	13.786	0	0
Overført resultat	40.833.589	34.616	-17.307.205	-2.156
I alt	89.194.817	61.618	60.516.204	48.353

AKTIVER		Koncern		Modervirksomhed	
		31.12.20 DKK	31.12.19 t.DKK	31.12.20 DKK	31.12.19 t.DKK
Note					
	Goodwill	27.907.716	24.359	0	0
10	Immaterielle anlægsaktiver i alt	27.907.716	24.359	0	0
	Grunde og bygninger	145.586.658	135.766	0	0
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3.512.738	3.069	389.564	390
11	Materielle anlægsaktiver i alt	149.099.396	138.835	389.564	390
12	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	212.200.491	192.516
12	Kapitalandele i associerede virksomheder	98.001.174	92.862	98.001.174	92.862
13	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	2.397.939	2.060	0	0
12	Andre værdipapirer og kapitalandele	132.081.221	104.862	2.227.958	1.580
13	Deposita	2.680.725	2.262	0	0
13	Andre tilgodehavender	21.207.894	18.536	0	0
	Finansielle anlægsaktiver i alt	256.368.953	220.582	312.429.623	286.958
	Anlægsaktiver i alt	433.376.065	383.776	312.819.187	287.348
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	36.108.108	44.468	0	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	10.821.630	11.789	62.888.664	35.444
	Udskudt skatteaktiv	4.979.162	4.594	0	0
	Tilgodehavende selskabsskat	0	0	341.041	354
	Andre tilgodehavender	4.312.497	4.172	0	0
14	Periodeafgrænsningsposter	7.770.303	10.337	0	0
	Tilgodehavender i alt	63.991.700	75.360	63.229.705	35.798
	Likvide beholdninger	218.890.493	107.852	0	0
	Omsætningsaktiver i alt	282.882.193	183.212	63.229.705	35.798
	Aktiver i alt	716.258.258	566.988	376.048.892	323.146

		Koncern		Modervirksomhed	
		31.12.20 DKK	31.12.19 t.DKK	31.12.20 DKK	31.12.19 t.DKK
PASSIVER					
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	45.874.059	41.396	153.382.316	129.883
	Reserve for valutakursreguleringer	3.658	0	0	0
	Reserve for sikringstransaktioner	60.071	0	0	0
	Overført resultat	290.931.215	260.870	203.900.947	182.794
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	16.700.000	8.350	16.700.000	8.350
	Egenkapital tilhørende moderselskabets kapitalejere	355.448.764	312.496	374.483.263	321.527
16	Minoritetsinteresser	40.302.596	29.548	0	0
	Egenkapital i alt	395.751.360	342.044	374.483.263	321.527
17	Hensættelser til udskudt skat	0	0	30.629	27
18	Andre hensatte forpligtelser	29.712.377	22.191	0	0
	Hensatte forpligtelser i alt	29.712.377	22.191	30.629	27
19	Gæld til realkreditinstitutter	56.967.644	58.385	0	0
19	Deposita	122.601	127	0	0
19	Anden gæld	9.058.930	3.550	0	0
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	66.149.175	62.062	0	0
19	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.018.322	607	0	0
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	0	102	0	0
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	13.145.342	13.301	0	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	12.461.627	14.183	35.000	92
	Deposita	260.862	195	0	0
	Selskabsskat	22.885.710	15.355	0	0
	Anden gæld	174.873.483	96.829	1.500.000	1.500
20	Periodeafgrænsningsposter	0	119	0	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	224.645.346	140.691	1.535.000	1.592
	Gældsforpligtelser i alt	290.794.521	202.753	1.535.000	1.592
	Passiver i alt	716.258.258	566.988	376.048.892	323.146
21	Oplysninger om dagsværdi				
22	Afledte finansielle instrumenter				
23	Eventualforpligtelser				
24	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				
25	Nærtstående parter				

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for opskriv- ninger	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis- metode	Reserve for valutakurs- reguleringer	Reserve for sikringstrans- aktioner	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabs- året	Egenkapital tilhørende modervirk- somhedens kapitalejere	Minoritets- interesser	Egenkapital i alt
Koncern:										
Egenkapitalopgørelse for 01.01.19 - 31.12.19										
Saldo pr. 01.01.19	500.000	1.379.761	61.555.715	0	0	202.400.919	16.700.000	282.536.395	24.679.049	307.215.444
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder	0	0	0	0	0	60.332	0	60.332	0	60.332
Udloddet udbytte fra associerede virksomheder	0	0	-24.573.392	0	0	24.573.392	0	0	0	0
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	0	0	0	0	-108.948	0	-108.948	0	-108.948
Betalt udbytte	0	0	0	0	0	0	-16.700.000	-16.700.000	-11.251.372	-27.951.372
Salg af minoritetsandele	0	0	0	0	0	0	0	0	2.334.217	2.334.217
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	-750.459	0	0	-374.045	0	-1.124.504	0	-1.124.504
Overførsler til/fra andre reserver	0	0	297.743	0	0	-297.743	0	0	0	0
Forslag til resultatdisponering	0	0	4.866.237	0	0	34.615.862	8.350.000	47.832.099	13.785.527	61.617.626
Saldo pr. 31.12.19	500.000	1.379.761	41.395.844	0	0	260.869.769	8.350.000	312.495.374	29.547.421	342.042.795

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for opskriv- ninger	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis- metode	Reserve for valutakurs- reguleringer	Reserve for sikringstrans- aktioner	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabs- året	Egenkapital tilhørende modervirk- somhedens kapitalejere	Egenkapital tilhørende modervirk- somhedens kapitalejere	Egenkapital tilhørende modervirk- somhedens kapitalejere
Egenkapitalopgørelse for 01.01.20 - 31.12.20										
Saldo pr. 01.01.20	500.000	1.379.761	41.395.844	0	0	260.869.769	8.350.000	312.495.374	29.547.421	342.042.795
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder	0	0	0	3.658	0	0	0	3.658	0	3.658
Kapitalnedsættelse	0	0	0	0	0	0	0	0	-250.000	-250.000
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	0	0	0	77.015	0	0	77.015	0	77.015
Betalt udbytte	0	0	0	0	0	0	-8.350.000	-8.350.000	-14.663.305	-23.013.305
Køb af minoritetsandele	0	0	0	0	0	-10.472.143	0	-10.472.143	-2.266.036	-12.738.179
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	726.503	0	0	-300.000	0	426.503	25.000	451.503
Skat af egenkapitalbevægelser	0	0	0	0	-16.944	0	0	-16.944	0	-16.944
Forslag til resultatdisponering	0	0	3.751.712	0	0	40.833.589	16.700.000	61.285.301	27.909.516	89.194.817
Saldo pr. 31.12.20	500.000	1.379.761	45.874.059	3.658	60.071	290.931.215	16.700.000	355.448.764	40.302.596	395.751.360

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for opskriv- ninger	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis- metode	Reserve for valutakurs- reguleringer	Reserve for sikringstrans- aktioner	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabs- året	Egenkapital tilhørende modervirk- somhedens kapitalejere	Egenkapital tilhørende modervirk- somhedens kapitalejere	Egenkapital tilhørende modervirk- somhedens kapitalejere
Modervirksomhed:										
Egenkapitalopgørelse for 01.01.19 - 31.12.19										
Saldo pr. 01.01.19	500.000	0	137.005.974	0	0	136.466.894	16.700.000	290.672.868	0	290.672.868
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder	0	0	60.332	0	0	0	0	60.332	0	60.332
Udloddet udbytte fra tilknyttede virksomheder	0	0	-23.910.000	0	0	23.910.000	0	0	0	0
Udloddet udbytte fra associerede virksomheder	0	0	-24.573.392	0	0	24.573.392	0	0	0	0
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	0	-108.948	0	0	0	0	-108.948	0	-108.948
Betalt udbytte	0	0	0	0	0	0	-16.700.000	-16.700.000	0	-16.700.000
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	-750.459	0	0	0	0	-750.459	0	-750.459
Forslag til resultatdisponering	0	0	42.159.168	0	0	-2.156.134	8.350.000	48.353.034	0	48.353.034
Saldo pr. 31.12.19	500.000	0	129.882.675	0	0	182.794.152	8.350.000	321.526.827	0	321.526.827

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for opskriv- ninger	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis- metode	Reserve for valutakurs- reguleringer	Reserve for sikringstrans- aktioner	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabs- året	Egenkapital tilhørende modervirk- somhedens kapitalejere	Egenkapital tilhørende modervirk- somhedens kapitalejere	Egenkapital tilhørende modervirk- somhedens kapitalejere
Egenkapitalopgørelse for 01.01.20 - 31.12.20										
Saldo pr. 01.01.20	500.000	0	129.882.675	0	0	182.794.152	8.350.000	321.526.827	0	321.526.827
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder	0	0	3.658	0	0	0	0	3.658	0	3.658
Udloddet udbytte fra tilknyttede virksomheder	0	0	-38.414.000	0	0	38.414.000	0	0	0	0
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	0	60.071	0	0	0	0	60.071	0	60.071
Betalt udbytte	0	0	0	0	0	0	-8.350.000	-8.350.000	0	-8.350.000
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	726.503	0	0	0	0	726.503	0	726.503
Forslag til resultatdisponering	0	0	61.123.409	0	0	-17.307.205	16.700.000	60.516.204	0	60.516.204
Saldo pr. 31.12.20	500.000	0	153.382.316	0	0	203.900.947	16.700.000	374.483.263	0	374.483.263

Koncernens pengestrømsopgørelse

Note	Koncern	
	2020 DKK	2019 t.DKK
	89.194.817	61.618
	89.194.817	61.618
26	35.253.344	14.137
	10.446.603	-3.907
	-1.721.742	-2.558
	83.337.599	1.192
	216.510.621	70.482
	-18.341.829	-10.380
	198.168.792	60.102
	-11.716.000	-4.800
	0	917
	-12.075.901	-3.515
	480.185	250
	-36.311.158	-3.932
	10.888.524	0
	590.680	24.573
	-3.089.874	-3.502
	967.495	-1.116
	-50.266.049	8.875
	-12.738.179	1.960
	-23.013.305	-27.951
	-1.010.640	-246
	0	3.050
	-36.762.124	-23.187
	111.140.619	45.790
	107.852.336	62.032
	-102.462	-72
	218.890.493	107.750
	218.890.493	107.852
	0	-102
	218.890.493	107.750

	Koncern		Modervirksomhed	
	2020 DKK	2019 t.DKK	2020 DKK	2019 t.DKK

1. Nettoomsætning

Nettoomsætningen fordeler sig således på aktiviteter:

Bolig	343.868.384	288.721	0	0
Erhverv	196.721.502	182.773	0	0
I alt	540.589.886	471.494	0	0

Nettoomsætningen fordeler sig således på geografiske markeder:

Danmark	540.589.886	469.540	0	0
EU-lande	0	1.954	0	0
I alt	540.589.886	471.494	0	0

2. Personaleomkostninger

Lønninger	292.551.098	259.920	1.500.000	1.500
Pensioner	11.974.205	11.302	0	0
Andre omkostninger til social sikring	3.070.289	3.946	0	0
Andre personaleomkostninger	12.028.587	15.876	0	0
I alt	319.624.179	291.044	1.500.000	1.500
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	494	465	0	0

	Koncern		Modervirksomhed	
	2020 DKK	2019 t.DKK	2020 DKK	2019 t.DKK

3. Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor

Lovpligtig revision af årsregnskabet	539.400	514	15.000	15
Skatterådgivning	249.400	256	5.000	5
Andre ydelser	1.028.984	824	15.750	70
I alt	1.817.784	1.594	35.750	90

4. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Resultatandele fra tilknyttede virksomheder	0	0	58.663.225	44.443
I alt	0	0	58.663.225	44.443

5. Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Resultatandele fra associerede virksomheder	3.702.062	4.864	3.089.020	4.866
Eliminering af interne gevinster og tab	-597.870	53	-628.836	0
Gevinst ved salg af associerede virksomheder	0	286	0	286
I alt	3.104.192	5.203	2.460.184	5.152

6. Finansielle indtægter

Renteindtægter i øvrigt	3.383.580	2.795	0	0
Øvrige finansielle indtægter	4.472.967	11.387	0	0
I alt	7.856.547	14.182	0	0

	Koncern		Modervirksomhed	
	2020 DKK	2019 t.DKK	2020 DKK	2019 t.DKK

7. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger i øvrigt	1.642.675	1.864	0	0
Valutakursreguleringer	19.306	71	0	0
Øvrige finansielle omkostninger	51.584	15	0	0
I alt	1.713.565	1.950	0	0

8. Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	26.088.002	17.242	-341.042	-354
Årets regulering af udskudt skat	-384.724	-137	3.177	4
Regulering af skat fra tidligere år	-215.257	0	0	0
I alt	25.488.021	17.105	-337.865	-350

9. Resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	3.751.712	4.866	61.123.409	42.159
Forslag til udbytte for regnskabsåret	16.700.000	8.350	16.700.000	8.350
Minoritetsinteresser	27.909.516	13.786	0	0
Overført resultat	40.833.589	34.616	-17.307.205	-2.156
I alt	89.194.817	61.618	60.516.204	48.353

10. Immaterielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Goodwill
Koncern:	
Kostpris pr. 01.01.20	91.339.021
Tilgang i året	11.716.000
Kostpris pr. 31.12.20	103.055.021
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.20	-67.479.614
Afskrivninger i året	-7.667.691
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.20	-75.147.305
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.20	27.907.716

11. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Koncern:		
Kostpris pr. 01.01.20	136.885.030	10.981.828
Tilgang i året	10.077.324	1.998.577
Afgang i året	0	-880.129
Kostpris pr. 31.12.20	146.962.354	12.100.276
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.20	-1.119.300	-7.913.026
Afskrivninger i året	-256.396	-1.074.456
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	399.944
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.20	-1.375.696	-8.587.538
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.20	145.586.658	3.512.738
Modervirksomhed:		
Kostpris pr. 01.01.20	0	389.564
Kostpris pr. 31.12.20	0	389.564
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.20	0	389.564

12. Værdipapirer og kapitalandele

Beløb i DKK	Kapitalandele i tilknyttede virk- somheder	Kapitalandele i associerede virk- somheder	Andre værdipapirer og kapitalandele
Koncern:			
Kostpris pr. 01.01.20	0	51.139.050	108.185.267
Tilgang i året	0	1.323.500	34.987.658
Afgang i året	0	0	-9.817.839
Kostpris pr. 31.12.20	0	52.462.550	133.355.086
Opskrivninger pr. 01.01.20	0	41.973.101	0
Årets resultat fra kapitalandele	0	3.089.020	0
Øvrige egenkapitalreguleringer fra kapitalandele	0	726.503	0
Opskrivninger pr. 31.12.20	0	45.788.624	0
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.20	0	-250.000	-3.323.143
Tilbageførsel af nedskrivninger fra tidligere år	0	0	2.049.278
Årets resultat fra kapitalandele	0	613.042	0
Andre reguleringer vedrørende kapitalandele	0	52.650	0
Negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	0	-665.692	0
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.20	0	-250.000	-1.273.865
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.20	0	98.001.174	132.081.221

12. Værdipapirer og kapitalandele - fortsat -

Beløb i DKK	Kapitalandele i tilknyttede virk- somheder	Kapitalandele i associerede virk- somheder	Andre værdipapirer og kapitalandele
Modervirksomhed:			
Kostpris pr. 01.01.20	90.952.549	64.543.300	1.580.079
Tilgang i året	0	1.323.500	647.879
Kostpris pr. 31.12.20	90.952.549	65.866.800	2.227.958
Opskrivninger pr. 01.01.20	101.563.824	28.318.851	0
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder	3.658	0	0
Årets resultat fra kapitalandele	58.663.225	3.089.020	0
Udbytte relateret til kapitalandele	-38.414.000	0	0
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	60.071	0	0
Eliminering af interne avancer på anlægsaktiver	-628.836	0	0
Øvrige egenkapitalreguleringer fra kapitalandele	0	726.503	0
Opskrivninger pr. 31.12.20	121.247.942	32.134.374	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.20	212.200.491	98.001.174	2.227.958
Negative forskelsbeløb ved første indregning af kapitalandele målt til indre værdi	0	91.852	0

12. Værdipapirer og kapitalandele - fortsat -

Navn og hjemsted:	Ejerandel
Dattervirksomheder:	
Ejendomsmægleraktieselskabet Poul Erik Bech, København	96%
EDC Poul Erik Bech, Næstved A/S, København	50%
EDC Poul Erik Bech, Sønderborg A/S, København	75%
EDC Poul Erik Bech, Holbæk A/S, København	50%
EDC Poul Erik Bech, Allerød A/S, København	100%
EDC Torben Larsen A/S, Silkeborg	33%
EDC Poul Erik Bech, Randers A/S, København	100%
EDC Poul Erik Bech, Tune A/S, København	50%
EDC Poul Erik Bech, Køge A/S, København	50%
EDC Poul Erik Bech, Vordingborg A/S, København	50%
EDC Poul Erik Bech, Vanløse A/S, København	50%
EDC Poul Erik Bech, Rødovre A/S, København	75%
EDC Poul Erik Bech, Silkeborg A/S, København	100%
EDC Poul Erik Bech, Helsingør A/S, København	75%
EDC Poul Erik Bech, Viborg, København	50%
EDC Poul Erik Bech, Rødby A/S, København	50%
EDC Poul Erik Bech, Hørsholm A/S, København	75%
EDC Poul Erik Bech, Falkoner Alle A/S, København	50%
EDC Poul Erik Bech, Valby A/S, København	50%
EDC Poul Erik Bech, Birkerød A/S, København	100%
EDC Poul Erik Bech, Frederikssund A/S, København	50%
EDC Poul Erik Bech, Karrebæksminde, København	50%
EDC Poul Erik Bech, Gl. Kongevej A/S, København	75%
EDC Poul Erik Bech, Godthåbsvej A/S, København	75%
EDC Poul Erik Bech, Odense C A/S, København	64%
EDC Poul Erik Bech, Aabenraa A/S, København	75%
EDC Poul Erik Bech, Holmbladsgade A/S, København	50%
EDC Poul Erik Bech, Slagelse A/S, København	75%
EDC Poul Erik Bech, Gentofte A/S, København	100%

EDC Refsgaard & partnere A/S, Viborg	75%
C.E.M Invest ApS, København	100%
EDC Poul Erik Bech, Rødekro A/S, København	50%
EDC Poul Erik Bech, Esbjerg og Hjerting A/S, København	50%
EDC Poul Erik Bech, Amagerbrogade A/S, København	75%
EDC Poul Erik Bech, Ørestad A/S, København	50%
EDC Poul Erik Bech, Hedehusene A/S, København	75%
EDC Poul Erik Bech, Vallensbæk A/S, København	50%
EDC Poul Erik Bech, Hvidovre A/S, København	55%
EDC Poul Erik Bech, Jyllinge A/S, København	50%
EDC Købermægler 1 ApS, København	50%
EDC PEB AM Holding A/S, København	50%
EDC Poul Erik Bech, Herlev A/S, København	75%
EDC Poul Erik Bech/Arne Madsen, Brønshøj A/S, København	50%
EDC Poul Erik Bech, Ballerup A/S, København	50%
EDC Poul Erik Bech, Nørrebro A/S, København	50%
Holdingselskabet Poul Erik Bech Erhverv A/S, København	100%
EDC Erhverv Poul Erik Bech, Hillerød A/S, København	70%
EDC Erhverv Poul Erik Bech, Kolding A/S, København	75%
EDC Erhverv Poul Erik Bech, Esbjerg A/S, København	80%
EDC Erhverv Poul Erik Bech, Aalborg Holding A/S, København	44%
EDC Erhverv Poul Erik Bech, Aalborg P/S, København	80%
EDC Erhverv Poul Erik Bech, København P/S, København	85%
EDC Erhverv Poul Erik Bech, Fyn A/S, København	50%
La Cour & Lykke A/S, København	75%
EDC Erhverv Poul Erik/Ibo Bech, Herlev A/S, København	50%
EDC Erhverv Poul Erik Bech, Vejle A/S, København	75%
EDC Erhverv Torben Larsen A/S, Silkeborg	50%
EDC Erhverv Poul Erik Bech, Sønderjylland P/S, København	80%
EDC Erhverv Poul Erik Bech, Sjælland A/S, København	90%
EDC Erhverv Poul Erik Bech, Roskilde A/S, København	60%
EDC Erhverv Poul Erik Bech, Slagelse A/S, København	50%
EDC Erhverv Poul Erik Bech, Køge A/S, København	60%

EDC Erhverv Poul Erik Bech, Næstved, København	50%
EDC Landbrug Poul Erik Bech P/S, København	50%
EDC Poul Erik Bech, Herning P/S, København	58%
EDC PEB SLP Holding A/S, København	100%
EDC Erhverv Poul Erik Bech, Aarhus P/S, København	99%
Komplementarselskabet PEB ApS, København	100%
LEA Ejendomspartner A/S, København	100%
Promana A/S, Herlev	50%
Ejendomsselskabet PEB ApS, København	100%
EDC Mæglerne Poul Erik Bech, Sverige A/S, København	100%
Karpou AB, Sverige	100%
MH Slottsstaden AB, Sverige	100%

Associerede virksomheder:

EDC-holding A/S, Frederiksberg	28%
EDC Poul Erik Bech, Aros A/S, Aarhus	50%

I de selskaber hvor modervirksomheden ejer 50% eller mindre af ovenstående datterselskaber, har modervirksomheden bestemmende indflydelse i kraft af ejerftaler med de øvrige kapitalejere, hvorfor disse selskaber er klassificeret som dattervirksomheder.

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. 01.01.20	2.755.520	2.263.067	18.535.679
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder	0	0	9.680
Tilgang i året	0	417.658	6.058.333
Afgang i året	-327.467	0	-3.395.798
Kostpris pr. 31.12.20	2.428.053	2.680.725	21.207.894
Nedskrivninger pr. 01.01.20	-695.806	0	0
Tilbageførsel af nedskrivninger fra tidligere år	665.692	0	0
Nedskrivninger pr. 31.12.20	-30.114	0	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.20	2.397.939	2.680.725	21.207.894

	Koncern		Modervirksomhed	
	31.12.20 DKK	31.12.19 t.DKK	31.12.20 DKK	31.12.19 t.DKK

14. Periodeafgrænsningsposter

Forudbetalte omkostninger	7.770.303	10.337	0	0
I alt	7.770.303	10.337	0	0

15. Selskabskapital

Selskabskapitalen består af:

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

	Koncern		Modervirksomhed	
	31.12.20 DKK	31.12.19 t.DKK	31.12.20 DKK	31.12.19 t.DKK

16. Minoritetsinteresser

Minoritetsinteresser primo	29.547.421	24.679	0	0
Kapitalnedsættelse	-250.000	0	0	0
Betalt udbytte	-14.663.305	-11.251	0	0
Køb af minoritetsandele	-2.266.036	0	0	0
Salg af minoritetsandele	0	2.334	0	0
Øvrige egenkapitalbevægelser	25.000	0	0	0
Minoritetsinteressernes andel af årets resultat	27.909.516	13.786	0	0
I alt	40.302.596	29.548	0	0

	Koncern		Modervirksomhed	
	31.12.20	31.12.19	31.12.20	31.12.19
	DKK	t.DKK	DKK	t.DKK

17. Udskudt skat

Udskudt skatteaktiv pr. 01.01.20	4.594.437	4.457	-27.452	-23
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	384.724	137	-3.177	-4
Udskudt skatteaktiv pr. 31.12.20	4.979.161	4.594	-30.629	-27

Udskudt skat fordeler sig således:

Immaterielle anlægsaktiver	245.401	951	0	0
Materielle anlægsaktiver	397.384	317	-30.629	-27
Finansielle anlægsaktiver	-381.395	-435	0	0
Tilgodehavender	0	6	0	0
Hensatte forpligtelser	4.717.771	3.755	0	0
I alt	4.979.161	4.594	-30.629	-27

18. Andre hensatte forpligtelser

Beløb i DKK	Garantiforpligtel- ser	Andre hensatte forpligtelser
Koncern:		
Forpligtelser pr. 01.01.20	309.560	21.881.696
Hensat i året	234.248	7.286.873
Forpligtelser pr. 31.12.20	543.808	29.168.569

	Koncern		Modervirksomhed	
	31.12.20 DKK	31.12.19 t.DKK	31.12.20 DKK	31.12.19 t.DKK

18. Andre hensatte forpligtelser - fortsat -

Andre hensatte forpligtelser forventes at fordele sig således:

Langfristede forpligtelser	20.900.603	16.759	0	0
Kortfristede forpligtelser	8.811.774	5.432	0	0
I alt	29.712.377	22.191	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 31.12.20 DKK	Gæld i alt 31.12.19 t.DKK
Koncern:				
Gæld til realkreditinstitutter	943.942	49.998.235	57.911.586	58.992
Deposita	0	0	122.601	127
Anden gæld	74.380	0	9.133.310	3.550
I alt	1.018.322	49.998.235	67.167.497	62.669

20. Periodeafgrænsningsposter

Forudbetalte indtægter	0	119	0	0
I alt	0	119	0	0

21. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Børsnoterede værdipapirer og kapitalandele	Afledte finansielle instrumenter	I alt
Koncern:			
Dagsværdi pr. 31.12.20	126.870.591	-621.987	126.248.604
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	2.049.279	0	2.049.279
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i egenkapitalen	0	60.071	60.071

22. Afledte finansielle instrumenter

Koncern:

Koncernen har indgået en renteswap til sikring af de fremtidige rentebetalinger på et variabelt forrentet realkreditlån. Renteswappen har en hovedstol på DKK 11 mio. og en løbetid på 10 år til udløb den 31.12.24. Renteswappen er indregnet til dagsværdi, som på balancedagen udgør t.DKK -622. Der er i regnskabsåret indregnet en urealiseret gevinst efter skat på t.DKK 60, som er indregnet direkte på egenkapitalen. Renteswappen er indgået med et dansk pengeinstitut som modpart.

23. Eventualforpligtelser

Modervirksomhed:

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset 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 mv.

24. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Koncern:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 57.912 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 145.536. Den samlede pantsættelse inkl. ejerpantebrev stillet til sikkerhed for ejerforeninger udgør t.DKK 62.645.

Af koncernens andre værdipapirer og kapitalandele er obligationer med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 59.161 og likvide beholdninger t.DKK 5.495 pr. 31.12.20 stillet til sikkerhed for trækingsret i pengesinstitut. Pr. 31.12.20 udgør gæld til pengeinstituttet t.DKK 0.

Modervirksomhed:

Selskabet har ikke stillet pant eller anden sikkerhed i aktiver.

25. 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 t.DKK 666. Den samlede nedskrivning på tilgodehavender hos associerede virksomheder udgør t.DKK 30 på balancedagen.

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

	Koncern	
	2020 DKK	2019 t.DKK
26. Reguleringer til pengestrømsopgørelse		
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	8.998.543	7.947
Fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle og immaterielle anlægsaktiver	0	-798
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-3.104.192	-5.202
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	-590.680	0
Skat af årets resultat	25.488.021	17.104
Andre hensatte forpligtelser	7.521.120	3.456
Øvrige reguleringer, kursregulering værdipapirer mv.	-3.059.468	-8.370
I alt	35.253.344	14.137

27. 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 kontrol. Virksomheder, hvori koncernen besidder kapitalinteresser, mellem 20% og 50% af stemmerettighederne og udøver betydelig indflydelse, men ikke kontrol, 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.

27. 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 og salg af minoritetsandele i en dattervirksomhed, som ikke medfører ændringer i 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.

Ved indregning af selvstændige udenlandske 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 under reserve for valutakursreguleringer.

Kursregulering af mellemværender med selvstændige udenlandske enheder, der måles efter indre værdis metode og hvor mellemværendet anses for en del af den samlede investering, indregnes direkte i egenkapitalen under reserve for valutakursreguleringer. 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 be-

27. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

tingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme (pengestrømssikring), indregnes i egenkapitalen under reserve for sikringstransaktioner. 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.

RESULTATOPGØRELSE**Nettoomsætning**

Nettoomsætningen omfatter salærindtægter og øvrige honorarindtægter. Salærindtægter indregnes på tidspunktet for underskrevet købsaftale og effektueret deponering. Øvrige honorarindtægter indregnes når ydelsen er leveret til kunden. Nettoomsætningen måles til salgsværdien af det fastsatte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjemand samt med fradrag af rabatter.

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.

27. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Afskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Goodwill	5-10	0
Bygninger	50	90
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".

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder omkostninger ved udlejningsaktivitet og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

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

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

Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver

Heri indregnes renteindtægter, udbytter, urealiserede kursgevinster samt realiserede afhændelsesgevinster.

Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

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.

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.

27. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**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.

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 salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

27. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder***Kapitalandele i tilknyttede virksomheder*

I modervirksomhedens balance indregnes og måles kapitalandele i dattervirksomheder efter indre værdis metode. På kapitalandele i dattervirksomheder betragtes indre værdis metode som en målemetode, og der henvises til afsnittet "Indre værdis metode" for nærmere omtale heraf.

Kapitalandele i associerede virksomheder

I balancen indregnes og måles kapitalandele i associerede virksomheder efter indre værdis metode. På kapitalandele i associerede virksomheder betragtes indre værdis metode som en målemetode, og der henvises til afsnittet "Indre værdis metode" for nærmere omtale heraf.

Ved erhvervelse af kapitalandele i associerede virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de erhvervede kapitalandele identificerbare aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsestidspunktet.

Indre værdis metode

Kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, måles ved første indregning til kostpris. Transaktionsomkostninger, der direkte kan henføres til erhvervelsen, indregnes i kostprisen for kapitalandelene. Transaktionsomkostninger ved erhvervelse af dattervirksomheder indregnes dog i resultatopgørelsen på afholdelsestidspunktet i koncernregnskabet.

Efterfølgende indregning og måling af kapitalandele efter indre værdis metode indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi, opgjort efter ejervirksomhedens regnskabspraksis, reguleret for resterende værdi af goodwill samt gevinster og tab ved transaktioner med de pågældende virksomheder. Kapitalandele, hvor oplysninger til brug for indregning efter indre værdis metode ikke er kendte, måles til kostpris.

Kapitalandele 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 en hensat forpligtelse til at dække den resterende negative indre værdi i det omfang, ejervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

Ved erhvervelse af minoritetsandele i dattervirksomheder anvendes overtagelsesmetoden i modervirksomhedens balance, hvorefter de erhvervede identificerbare aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsestidspunktet.

Ved erhvervelse af associerede virksomheder indregnes goodwill forholdsmæssigt på baggrund af den faktiske ejerandel af de erhvervede kapitalandele.

27. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Den på erhvervelsestidspunktet opgjorte goodwill (positivt forskelsbeløb) indregnes under kapitalandele i associerede virksomheder. For negativ goodwill (negativt forskelsbeløb) foretages en revurdering af de opgjorte dagsværdier for de forholdsmæssigt erhvervede nettoaktiver og købsvederlaget for kapitalandelene. Negativ goodwill, der kan henføres til eventualforpligtelser på erhvervelsestidspunktet, indregnes under kapitalandele i associerede virksomheder og reduceres i takt med realisering af disse forpligtelser. Et resterende negativt forskelsbeløb (negativ goodwill) indregnes i resultatopgørelsen på erhvervelsestidspunktet. Goodwill og negativ goodwill fra erhvervede virksomheder reguleres indtil 12 måneder efter erhvervelsestidspunktet.

Goodwill indregnet under kapitalandele afskrives lineært på grundlag af en individuel vurdering af aktivets brugstid. Brugstiden for goodwill er fastsat til 5-10 år for kapitalandele i dattervirksomheder. Brugstiden er fastsat under hensyntagen til de forventede fremtidige nettoindtægter fra den virksomhed, som goodwill er knyttet til.

Gevinster eller tab ved afhændelse af kapitalandele

Gevinster eller tab ved afhændelse af kapitalandele opgøres som forskellen mellem afhændelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inkl. ikke afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Gevinster og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

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.

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

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

27. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke, medmindre goodwill indgår i den regnskabsmæssige værdi af kapitalandele.

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.

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.

27. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Andre værdipapirer og kapitalandele**

Andre værdipapirer måles til dagsværdi svarende til kursværdien på balancedagen.

Kapitalandele, der ikke er klassificeret som tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder eller kapitalinteresser, og som ikke handles på et aktivt marked, måles i balancen til kostpris. Andre kapitalandele, der handles på et aktivt marked, måles til dagsværdi svarende til kursværdien på balancedagen.

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, som måles efter indre værdis metode, indregnes i modervirksomhedens årsregnskab under egenkapitalen i reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Urealiserede valutakursgevinster og -tab ved omregning af nettoinvesteringen i selvstændige udenlandske enheder, indregnes under egenkapitalen i reserve for valutakursreguleringer. Reserven opløses, når de selvstændige udenlandske enheder afhændes.

Urealiserede gevinster og tab på finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme (pengestrømssikring), indregnes under egenkapitalen i reserve for sikringstransaktioner. Reserven opløses, når den sikrede transaktion finder sted eller den ikke længere forventes at finde sted.

27. 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

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 låneom-

27. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

kostninger 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.

Modervirksomheden har undladt at udarbejde pengestrømsopgørelse med henvisning til årsregnskabslovens § 86, stk. 4, idet modervirksomheden indgår i pengestrømsopgørelsen for koncernen.