

# **EDC Poul Erik Bech Holding A/S**

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

## **Årsrapport for 2021**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 30.05.22

Steen Lundbye

Dirigent



---

Koncernoplysninger m.v.	3
Koncernoversigt	4
Ledelsespåtegning	5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	6 - 8
Ledelsesberetning	9 - 22
Resultatopgørelse	23
Balance	24 - 25
Egenkapitalopgørelse	26 - 28
Koncernens pengestrømsopgørelse	29
Noter	30 - 58

---

---

**Selskabet**

---

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

---

**Direktion**

---

Poul Erik Bech, Ejendomsmægler, valuar, MRICS, MDE

---

**Bestyrelse**

---

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

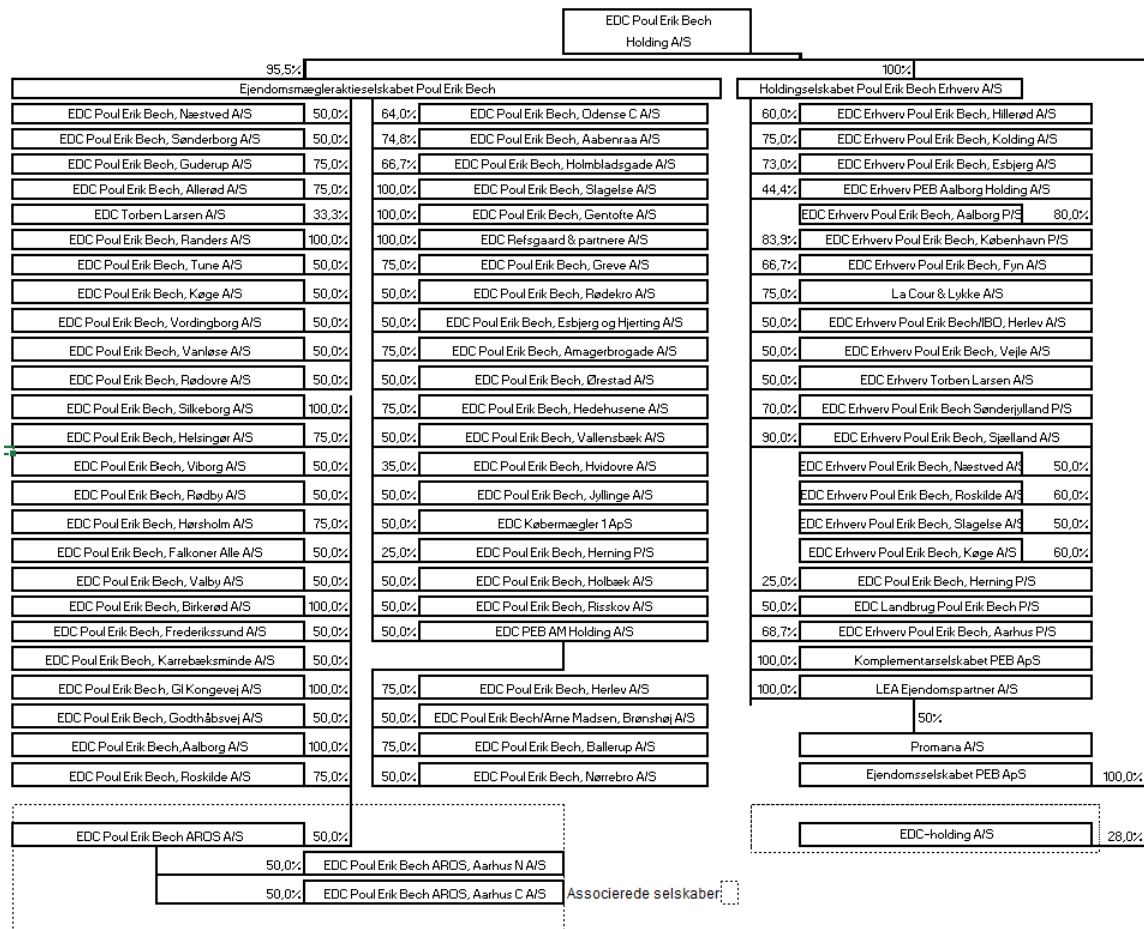
---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Koncernoversigt for EDC Poul Erik Bech Holding A/S pr. 31.12.21



Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21 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. 31.12.21 og resultatet af koncernens og modervirksomhedens aktiviteter samt af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 30. maj 2022

### **Direktionen**

Poul Erik Bech  
Ejendomsmægler, 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 01.01.21 - 31.12.21, 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. 31.12.21 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt pengestrømme for koncernen for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 30. maj 2022

### 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	2021	2020	2019	2018	2017
<i>Resultat</i>					
Nettoomsætning	608.414	540.590	471.494	456.760	453.756
Resultat af primær drift	112.229	104.845	61.297	62.614	74.177
Finansielle poster i alt	38.565	9.838	17.435	-12.872	32.964
Årets resultat	120.595	89.195	61.618	37.888	86.186
<i>Balance</i>					
Samlede aktiver	753.210	716.258	566.988	520.370	534.475
Investeringer i materielle anlægsaktiver	17.425	12.076	3.515	9.410	3.370
Egenkapital	488.516	395.752	342.044	307.215	300.440

**Nøgletal**

	2021	2020	2019	2018	2017
<i>Rentabilitet</i>					
Egenkapitalens forrentning	27%	24%	19%	12%	32%
Afkast af investeret kapital	94%	86%	41%	47%	61%
EBITA Margin	20%	21%	14%	15%	18%

*Definitioner af nøgletal*

Egenkapitalens forrentning:	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$
Afkast af investeret kapital:	$\frac{\text{EBITA} \times 100}{\text{Gns. investeret kapital inkl. goodwill}}$
EBITA:	Resultat af primær drift med tillæg af af- og nedskrivninger på goodwill.
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
- Ejendomsadministrationsselskabet LEA Ejendomspartner A/S
- Ejendomsselskabet PEB ApS, der ejer nogle af de ejendomme, hvor der drives ejendoms-mæglervirksomhed.

Vores koncernstruktur gør det enklere at optage partnere og foretage fusioner med andre virksomheder i branchen, da en anden bolig-mæglervirksomhed 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 ejendomsmægler-virksomhed, valgte Poul Erik Bech i 2015 at oprette EDC 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 almenyttige 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, 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 140 partnere, hvoraf netto 15 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 EDC Poul Erik Bech-virksomheden, med fonden som primær ejer, har en ejerandel på 50% af den lokale bolig butik eller erhvervscenter og de lokale partnere de resterende 50%.

### Kædetilhørsforhold

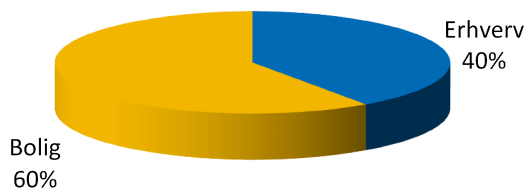
EDC Poul Erik Bech-virksomheden er en del af EDC-kæden, der med ca. 235 mæglerbutikker, 24 erhvervscentre og 29 ferieudlejningscentre er landets største mæglerkæde. EDC er et aktieselskab ejet af mæglerne i samarbejdet. Den enkelte mæglervirksomhed har en enslydende samarbejdskontrakt med EDC-gruppen a/s.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Der har været tale om et år med højkonjunktur, hvilket resultaterne afspejler. Vores forventninger til resultatet af den ordinære drift blev overgået med ca. 7%, hvilket skyldes en ekstra positiv udvikling på erhvervsområdet. . Dertil kommer positive kursreguleringer af værdipapirbeholdningen. Koncernen har i 2021 realiseret endnu et rekordoverskud på 151 mio. kr. før skat, hvilket er en stigning på 31% i forhold til rekordåret før. Resultatet efter skat blev på 121 mio. kr., samtidig blev omsætningen på 608 mio. kr., hvilket er en 13%-stigning i forhold til året før. Især erhvervsdelen har haft en flot fremgang i 2021. Resultatet betegnes af ledelsen som yderst tilfredsstillende.

Over driften er foretaget afskrivninger på goodwill med 7,4 mio. kr. Af den over årene samlede goodwillanskaffelse på 106 mio. kr. er således afskrevet i alt knap 83 mio. kr., hvorefter der resterer 23 mio. kr.

### Omsætningsfordeling 2021



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

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. Moderselskabets andel af egenkapitalen er 452 mio. kr. pr. 31. december 2021.

### Bolig

Det høje aktivitetsniveau fortsatte på privatboligmarkedet et godt stykke ind i 2021, som en følge af Corona og fokus på boligen og det hjemlige. Boligmarkedet er tilbage på et mere 'normalt' niveau igen efter sommerferien i 2021, og samlet for hele 2021 lander vi på nogenlunde samme høje niveau som året før. Men det er altså især det høje niveau i starten af året, der trækker tallene op.

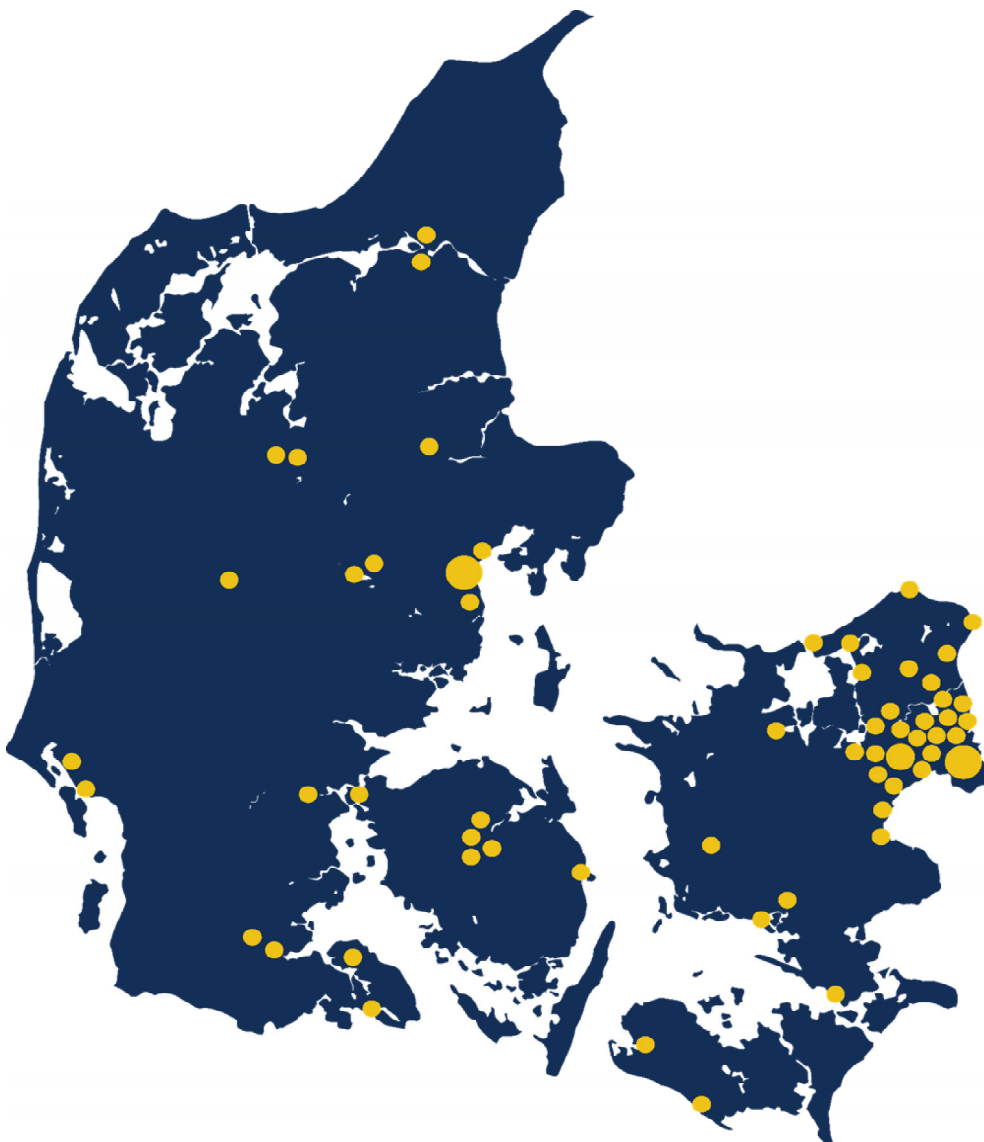
Vi arbejder målrettet på at udvikle og optimere vores eksisterende boligbutikker. Vores strategi om fortsat vækst gør, at vi i 2021 købte yderligere to nye boligbutikker i henholdsvis Gilleleje og Guderup på Als. Vi har moderniseret lokaler en lang række steder og flyttet til nye lokaler. Fx flyttede vores boligbutik og erhvervscenter sammen i bedre rammer i Roskilde. I starten af 2022 har vi desuden købt

seks nye boligbutikker (Nyborg, Middelfart, Dalum, Næsby alle på Fyn samt Virum og Lyngby) og tre nye i Albertslund, Glostrup og Taastrup pr. 1. april 2022. Desuden har vi planer om at åbne endnu en boligbutik på Nørrebro i København i løbet af 2022.

Det betyder, at vi nu er oppe på 74 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.

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 2020/2021 var turene til Frankrig og USA aflyst grundet COVID-19.

Vi har følgende geografiske fordeling af vores virksomhed:



## Erhverv

På erhvervsområdet fortsatte Coronaen med at påvirke markedet, hvor flere og flere investerer i mursten, som ses som en mere sikker investering. Den samlede transaktionsvolumen herhjemme blev rekordhøj og rundede 100 mia. kr. Mange investorer søger væk fra negative renter i banken og væk fra investeringer i aktier og obligationer, fordi såvel inflationen og renterne stiger. Den store efterspørgsel på ejendomsområdet drives også i høj grad af udenlandske aktører.

I erhverv imødekom vi den stigende efterspørgsel fra udenlandske investorer og oprettede i 2019 en dedikeret international afdeling. Vi har i 2021 gennemført yderligere en række opgaver og bidraget til diverse internationale markedsrapporter for JLL (Jones Lang Lasalle), der er en af verdens største ejendomsmæglervirksomheder. Her bliver samarbejdet tættere og tættere, hvilket lover godt for fremtiden. Den internationale afdeling har gennemført opgaver fra kunder og samarbejdspartnere i 86 lande.

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 løser 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 har i 2021 set positive resultater af disse aktiviteter, hvor vi også fortsætter endvidere med at styrke og videreudvikle vores researchafdeling væsentligt.

I 2019 etablerede vi en landbrugsafdeling, som håndterer alle former for landbrugsejendomme. Afdelingen har i 2021 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 for at gøre 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. Det har været en fin succes med øget kundetilfredshed.

I 2021 har vi desuden arbejdet på et nyt digitalt værktøj, som vi introducerede i markedet i marts 2022 kaldet Send-min-køber. Ejere af erhvervsejendomme, der går og overvejer at sælge deres ejendom, men muligvis ønsker at se tiden an, eller bare have en fornemmelse af interessen for ejendommen, inden man sætter til salg, kan nu nemt følge efterspørgslen på en given ejendom online – og sætte til salg, når tiden er helt rigtig.

Pr. 1. april 2022 har vi købt endnu et erhvervscenter i Taastrup, så vi nu er oppe på 19 erhvervscentre ud af EDC-gruppens 24 erhvervscentre, hvilket skal være med til at give os vækst fremover. Købet af EDC Strandfelt med boligbutikker i Albertslund, Glostrup samt boligbutik og erhvervscenter i Taastrup er blandt Vestegnens største selvstændige ejendomsmæglervirksomheder. Det er yderst interessante beliggenheder, da alle tre byer står over for betydelige nybyggerier, hvor vores succesfulde

projektafdeling i København er med til at løse opgaverne for en række bygherrer og investorer.

Vi realiserede på erhverv en omsætning på 245 mio. kr. i 2021, hvilket er en stigning på 25%. Resultatet steg samtidigt fra 20 mio. kr. til 37 mio. kr. efter skat, hvilket er en stigning på 87%.

Ledelsen betegner derfor året som et særdeles godt 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 2021 haft en lille fald på 2% 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 resultatet i 2021 blev et overskud på 0,6 mio. kr. 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 44 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 600 medarbejdere og i fortsat vækst.

### 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 2021 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. Forbrugerrådet Tænk har meldt ud på forskellige områder, og vi venter alle med spænding på, hvornår der kommer nyt fra Christiansborg. Meget tyder på, at der er en stigende skepsis i forhold til de finansielle supermarkeder.

Vi har også 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, og der arbejdes fortsat hårdt på hele tiden at overholde gældende lovgivning. 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 er fra sommeren 2021 kommet tilbage i et mere normalt niveau, som vi så inden Coronapandemien. Udbuddet af boliger i 2022 er således det laveste i flere år. Krigen i Ukraine, højere renter og inflation samt politiske indgreb kan have indflydelse på boligmarkedet, så forventningen er at markedet samlet vil falde i 2022.

Vi forventer et transaktionsniveau på erhverv på nogenlunde samme niveau som 2021, da vi stadig oplever, at der er mange penge i markedet. Erhvervsmarkedet har også været præget af gode konjunkturer og indtil videre i 2022 er markedet ikke påvirket i lige så høj grad som boligmarkedet, men generelt er der her i starten af 2022 lidt færre erhvervsejendomme til salg. Der er fortsat stor efterspørgsel på boligudlejningsejendomme. Detailmarkedet der var negativt påvirket med udspring i Covid19-restriktionerne, har mange steder overgået de negative Corona-forventninger. Kontormarkedet har været lettere negativt påvirket, da nogle virksomheder i en usikker periode har været tilbageholdende med fremtidsinvesteringer. Men i takt med høj beskæftigelse herhjemme, øges behovet for kontorlokaler. Især moderne, bæredygtige og energioptimerede kontorer, mens de sekundære kontorer og placeringer har det sværere. Lager- og logistikejendomme har meget høj efterspørgsel og markedet påvirkes positivt af den stigende nethandel, der kræver øget kapacitet på lagerfaciliteter. Der er generelt meget lav tomgang, så det er for mange virksomheder svært at finde egnede lager- og logistiklokaler.



Vi vil fortsætte med at fokusere på at sikre højere markedsandel herhjemme og har som nævnt købt endnu et erhvervscenter i Taastrup pr. 1. april 2022. Vi vil udbygge vores forretning for vores internationale kunder og danske kunder i udlandet samt opnå en øget andel 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 for 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 resultat efter skat i niveauet 30 – 40 mio. kr. eksklusive kursreguleringer.

### **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 2021 investeret kraftigt i at udbygge vores digitale platforme, kunde- og informationssystemer, og der er også investeret betydeligt på uddannelsessiden.

### **Efterfølgende begivenheder**

Boligmarkedet er tilbage på et mere normalt niveau i kølvandet på Corona, og erhvervsmarkedet fortsætter på nogenlunde samme niveau som sidste år. Samlet har vi realiseret et positivt og tilfredsstillende resultat for årets første 4 måneder for erhvervsdelen, hvorimod boligområdet kræver en tilpasning til de nye tider.

### **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 Poul Erik Bech Fonden almennyttige og kulturelle formål. Siden fonden blev oprettet, har den inkl. 2021 modtaget i alt 53 mio. kr. til uddeling, og sidste år uddelte fonden hele 64 lokale overrækkelser, og vi forventer omkring det

samme antal donationer i 2022. Hertil kommer de centralt overrakte donationer og kunstinitiativer. BROEN Danmarks 32 lokalforeninger blev fx støttet med 1 mio. kr. igen i 2021. Pengene går til at udsatte børn og unge bliver hjulpet til at blive en del af et aktivt fritidstilbud. Dansk Folkehjælp blev støttet med 450.000 kr. i 2021.

Desuden besluttede Fonden i 2021, at den ville donere 6. mio. kr. til Dansk Folkehjælp fordelt over en 5-årig periode. Donationen er tildelt foreningens projekt, "Skolestartshjælp", som har til formål at give primært børn af enlige forsørgere på overførselsindkomst eller med et lavt rådighedsbeløb mulighed for at anskaffe sig skolestartudstyr, som betyder, at børnene kan møde ind til 1. skoledag med taske, penalhus, drikkedunk, madkasse, nyt tøj og læringsmidler inkl. tablet, som matcher klassekammeraters udstyr.

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](http://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.

Uagtet at Poul Erik Bech Fonden er en almentnyttig fond følger fonden Erhvervsstyrelsens anbefalinger for god fondsledning, som er rettet mod erhvervsdrivende fonde og har udfyldt skema til "Lovpligtig redegørelse for god fondsledning, 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 2021 beskæftigede hele koncernen flere end 600 medarbejdere. Hertil kommer medarbejdere beskæftiget med finansopgaver, der er ansat i en anden virksomhed, samt bude, piccoloer, m.fl. Vores medarbejders 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.

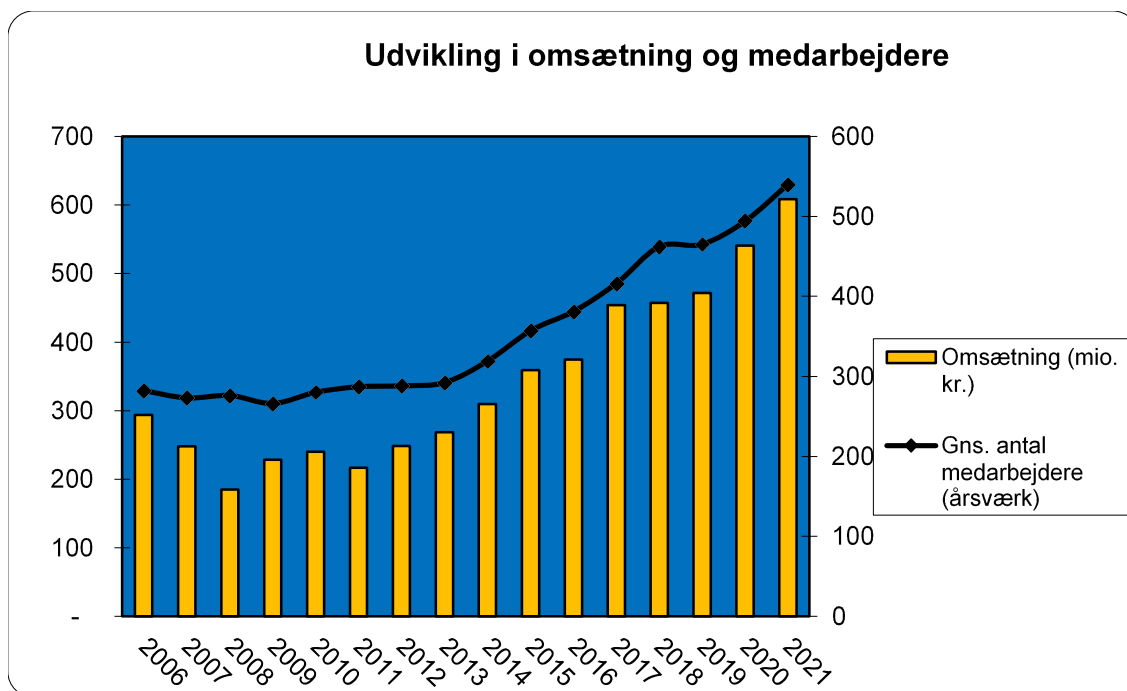
Vi sikrer medarbejdernes trivsel gennem samtaler, målinger og ArbejdsPladsVurderinger. Som en virksomhed med et kontormiljø har vi i sagens natur ikke store udfordringer med arbejdsulykker, men vi forsøger at skabe de bedste rammer for medarbejdernes trivsel gennem bl.a. ergonomiske stole og hæve-sænkeborde, 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 2021 i koncernen, beskæftigede 240 ejendomsmæglere MDE – eller 7% 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 EDC 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 60-70 interne rokeringer.

Et lille symbol på, at vores mål virker, er en høj medarbejderstabilitet, hvor vi i 2021 kunne fejre yderligere 5 med 25-års jubilæum og 16 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, valuarer 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.

Vi øger til stadighed antallet af ansatte, der læser en videregående uddannelse ikke mindst studerende fra CBS har et relevant studiejob hos os. Vi satser på, at fastholde en del af disse efter endt kandidatuddannelse

Vores kønspolitik skal som i branchen søge en ligelig fordeling af kønnene i vores ledelse blandt både registrerede som ikke-registrerede direktører, direktører, bestyrelsesmedlemmer i datterselskaber, afdelings-/butikschefen og mellemledere i øvrigt. Kønsfordelingen i 2021, hvor medarbejdere med ledelseshverv på forskellige niveauer kun medtages i højeste kategori, er:

Kønsfordeling ultimo 2021	Mænd		Kvinder	
	Antal	%	Antal	%
Bestyrelsesmedlemmer	96	91%	9	9%
Registrerede direktører inkl. datterselskaber	5	100%	0	0%
Afdelingsledere og mellemledere i øvrigt	30	75%	10	25%
<b>Total</b>	<b>131</b>	<b>87%</b>	<b>19</b>	<b>13%</b>

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 2020. 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.

### **Dataetik**

Vi har ikke en bredt, formuleret politik for dataetik, men persondata er for vores virksomhed det væsentligste område. Vores persondatapolitik er tilgængelig på vores hjemmeside [poulerikbech.dk/persondatapolitik/](http://poulerikbech.dk/persondatapolitik/), hvor vi har beskrevet vores politik omkring indhentning, opbevaring og videregivelse mv. af personoplysninger.

### **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. Gennem en meget høj grad af digitalisering har vi reduceret papirforbruget i vores dagligdag.

### **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 medarbejdertrivlsen, 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 2022 vil vi finpudse uddannelsesforløbet, som vi tilbyder unge med en drøm om at arbejde i branchen.

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 EDC 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 EDC Poul Erik Bech Fonden øges, hvilket medvirker til et stigende antal ansøgninger. Vi forventer fortsat i 2022 at være en aktiv bidragsyder på kunstområdet primært i Varde.

Note		Koncern		Modervirksomhed	
		2021 DKK	2020 t.DKK	2021 DKK	2020 t.DKK
1	<b>Nettoomsætning</b>	<b>608.413.901</b>	<b>540.590</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	Andre driftsindtægter	4.078.960	1.972	0	0
	Driftsomkostninger	-69.070.591	-58.342	0	0
	Andre eksterne omkostninger	-62.848.352	-50.752	-33.998	-36
	<b>Bruttoresultat</b>	<b>480.573.918</b>	<b>433.468</b>	<b>-33.998</b>	<b>-36</b>
2	Personaleomkostninger	-359.456.887	-319.624	-1.515.000	-1.500
	<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>	<b>121.117.031</b>	<b>113.844</b>	<b>-1.548.998</b>	<b>-1.536</b>
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-8.888.177	-8.999	0	0
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>112.228.854</b>	<b>104.845</b>	<b>-1.548.998</b>	<b>-1.536</b>
4	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	79.085.423	58.728
5	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	13.071.403	3.104	12.866.423	2.395
	Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	2.186.850	591	2.186.850	591
6	Andre finansielle indtægter	25.285.432	7.857	0	0
7	Andre finansielle omkostninger	-1.978.338	-1.714	-10.126	0
	<b>Resultat før skat</b>	<b>150.794.201</b>	<b>114.683</b>	<b>92.579.572</b>	<b>60.178</b>
8	Skat af årets resultat	-30.198.847	-25.488	343.008	338
	<b>Årets resultat</b>	<b>120.595.354</b>	<b>89.195</b>	<b>92.922.580</b>	<b>60.516</b>

### Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	12.705.853	3.752	91.951.846	61.123
Forslag til udbytte for regnskabsåret	16.700.000	16.700	16.700.000	16.700
Minoritetsinteresser	31.634.524	27.910	0	0
Overført resultat	59.554.977	40.833	-15.729.266	-17.307
<b>I alt</b>	<b>120.595.354</b>	<b>89.195</b>	<b>92.922.580</b>	<b>60.516</b>

AKTIVER		Koncern		Modervirksomhed	
		31.12.21 DKK	31.12.20 t.DKK	31.12.21 DKK	31.12.20 t.DKK
Note					
	Goodwill	23.181.773	27.908	0	0
10	<b>Immaterielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>23.181.773</b>	<b>27.908</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	Grunde og bygninger	151.692.849	145.587	0	0
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3.719.500	3.513	389.564	390
	Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	9.600.000	0	0	0
11	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>165.012.349</b>	<b>149.100</b>	<b>389.564</b>	<b>390</b>
12	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	238.004.246	212.200
12	Kapitalandele i associerede virksomheder	113.091.506	98.001	112.916.640	98.001
13	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	800.000	2.398	0	0
12	Andre værdipapirer og kapitalandele	288.622.041	132.081	2.297.218	2.228
13	Deposita	2.790.315	2.681	0	0
13	Andre tilgodehavender	48.978.031	21.208	4.693.549	0
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>454.281.893</b>	<b>256.369</b>	<b>357.911.653</b>	<b>312.429</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>642.476.015</b>	<b>433.377</b>	<b>358.301.217</b>	<b>312.819</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	34.398.363	36.108	0	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	16.165.038	10.822	95.016.076	62.889
	Udskudt skatteaktiv	4.951.250	4.979	0	0
	Tilgodehavende selskabsskat	0	0	345.391	341
	Andre tilgodehavender	4.496.229	4.312	139.272	0
14	Periodeafgrænsningsposter	6.508.533	7.770	0	0
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>66.519.413</b>	<b>63.991</b>	<b>95.500.739</b>	<b>63.230</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>44.214.607</b>	<b>218.890</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>110.734.020</b>	<b>282.881</b>	<b>95.500.739</b>	<b>63.230</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>753.210.035</b>	<b>716.258</b>	<b>453.801.956</b>	<b>376.049</b>



		Koncern		Modervirksomhed	
		31.12.21 DKK	31.12.20 t.DKK	31.12.21 DKK	31.12.20 t.DKK
<b>PASSIVER</b>					
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	59.917.205	45.874	202.033.998	153.382
	Reserve for valutakursreguleringer	0	4	0	0
	Reserve for sikringstransaktioner	251.880	60	0	0
	Overført resultat	356.455.584	290.931	233.000.947	203.901
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	16.700.000	16.700	16.700.000	16.700
	<b>Egenkapital tilhørende moderselskabets kapitalejere</b>	<b>435.204.430</b>	<b>355.449</b>	<b>452.234.945</b>	<b>374.483</b>
16	Minoritetsinteresser	53.311.507	40.303	0	0
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>488.515.937</b>	<b>395.752</b>	<b>452.234.945</b>	<b>374.483</b>
17	Hensættelser til udskudt skat	0	0	33.011	31
18	Andre hensatte forpligtelser	28.627.445	29.712	0	0
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>28.627.445</b>	<b>29.712</b>	<b>33.011</b>	<b>31</b>
19	Gæld til realkreditinstitutter	55.701.455	56.968	0	0
19	Deposita	93.125	123	0	0
19	Anden gæld	0	9.059	0	0
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>55.794.580</b>	<b>66.150</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
19	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.110.205	1.018	0	0
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	61.161	0	0	0
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	15.255.748	13.145	0	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	13.551.547	12.462	34.000	35
	Deposita	354.266	261	0	0
	Selskabsskat	30.400.379	22.885	0	0
	Anden gæld	119.538.767	174.873	1.500.000	1.500
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>180.272.073</b>	<b>224.644</b>	<b>1.534.000</b>	<b>1.535</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>236.066.653</b>	<b>290.794</b>	<b>1.534.000</b>	<b>1.535</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>753.210.035</b>	<b>716.258</b>	<b>453.801.956</b>	<b>376.049</b>

- 20 Oplysninger om dagsværdi  
 21 Afledte finansielle instrumenter  
 22 Eventualforpligtelser  
 23 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser  
 24 Nærtstående parter

## Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for opskrivninger	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode	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 01.01.20 - 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 og salg 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	-299.500	0	427.003	25.000	452.003
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	40.833.089	16.700.000	61.284.801	27.909.516	89.194.317
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 opskrivninger	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
Egenkapitalopgørelse for 01.01.21 - 31.12.21										
Saldo pr. 01.01.21	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
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	0	0	0	245.909	0	0	245.909	0	245.909
Betalt udbytte	0	0	0	0	0	0	-16.700.000	-16.700.000	-22.882.740	-39.582.740
Køb og salg af minoritetsandele	0	0	0	0	0	0	0	0	4.257.127	4.257.127
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	1.337.293	0	0	7.553.298	0	8.890.591	0	8.890.591
Skat af egenkapitalbevægelser	0	0	0	0	-54.100	-1.587.564	0	-1.641.664	0	-1.641.664
Overførsler til/fra andre reserver	0	0	0	-3.658	0	3.658	0	0	0	0
Forslag til resultatdisponering	0	0	12.705.853	0	0	59.554.977	16.700.000	88.960.830	31.634.524	120.595.354
Saldo pr. 31.12.21	500.000	1.379.761	59.917.205	0	251.880	356.455.584	16.700.000	435.204.430	53.311.507	488.515.937

## Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for opskrivninger	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
Modervirksomhed:										
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
Egenkapitalopgørelse for 01.01.21 - 31.12.21										
Saldo pr. 01.01.21	500.000	0	153.382.316	0	0	203.900.947	16.700.000	374.483.263	0	374.483.263
Udloddet udbytte fra tilknyttede virksomheder	0	0	-52.688.500	0	0	52.688.500	0	0	0	0
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	0	191.809	0	0	0	0	191.809	0	191.809
Betalt udbytte	0	0	0	0	0	0	-16.700.000	-16.700.000	0	-16.700.000
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	1.337.293	0	0	0	0	1.337.293	0	1.337.293
Overførsler til/fra andre reserver	0	0	7.859.234	0	0	-7.859.234	0	0	0	0
Forslag til resultatdisponering	0	0	91.951.846	0	0	-15.729.266	16.700.000	92.922.580	0	92.922.580
Saldo pr. 31.12.21	500.000	0	202.033.998	0	0	233.000.947	16.700.000	452.234.945	0	452.234.945

## Koncernens pengestrømsopgørelse

Note	Koncern	
	2021 DKK	2020 t.DKK
<b>Årets resultat</b>	<b>120.595.354</b>	<b>89.195</b>
25 Reguleringer	3.806.998	35.253
Forskydning i driftskapital		
Tilgodehavender	4.385.722	10.446
Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.089.721	-1.722
Andre driftsafledte gældsforpligtelser	-62.005.877	83.338
<b>Pengestrømme fra driften før finansielle poster</b>	<b>67.871.918</b>	<b>216.510</b>
Betalt selskabsskat	-22.656.266	-18.342
<b>Pengestrømme fra driften</b>	<b>45.215.652</b>	<b>198.168</b>
Køb af immaterielle anlægsaktiver	-2.650.000	-11.716
Køb af materielle anlægsaktiver	-17.425.187	-12.076
Salg af materielle anlægsaktiver	0	480
Køb af værdipapirer og kapitalandele	-138.277.566	-36.311
Salg af værdipapirer og kapitalandele	0	10.889
Ændring i andre tilgodehavender (anlægsaktiver)	-27.879.727	0
Modtaget udbytte	2.186.850	591
Udlån og deposita	-29.476	-3.090
Ændring af udlån til tilknyttede virksomheder	-5.343.408	967
<b>Pengestrømme fra investeringer</b>	<b>-189.418.514</b>	<b>-50.266</b>
Køb og salg af minoritetsandele	10.222.861	-12.738
Betalt udbytte	-39.582.740	-23.013
Afdrag på gæld til realkreditinstitutter	-1.174.306	-1.011
Ændring i gæld til kreditinstitutter	61.161	0
<b>Pengestrømme fra finansiering</b>	<b>-30.473.024</b>	<b>-36.762</b>
<b>Årets samlede pengestrømme</b>	<b>-174.675.886</b>	<b>111.140</b>
Likvide beholdninger ved årets begyndelse	218.890.493	107.750
<b>Likvide beholdninger ved årets slutning</b>	<b>44.214.607</b>	<b>218.890</b>
Likvide beholdninger ved årets slutning specificeres således:		
Likvide beholdninger	44.214.607	218.890
<b>I alt</b>	<b>44.214.607</b>	<b>218.890</b>

	Koncern		Modervirksomhed	
	2021 DKK	2020 t.DKK	2021 DKK	2020 t.DKK

## 1. Nettoomsætning

Der gives nedenfor oplysninger om nettoomsætningens fordeling på aktiviteter og geografiske markeder. Segmentoplysningerne er udarbejdet i overensstemmelse med selskabets regnskabspraksis og følger selskabets interne økonomistyring.

Nettoomsætningen fordeles sig således på aktiviteter:

Bolig	363.248.958	343.868	0	0
Erhverv	245.164.943	196.722	0	0
I alt	608.413.901	540.590	0	0

Nettoomsætningen fordeles sig således på geografiske markeder:

Danmark	608.413.901	540.590	0	0
I alt	608.413.901	540.590	0	0

## 2. Personaleomkostninger

Lønninger	321.032.240	292.551	1.515.000	1.500
Pensioner	16.000.729	11.974	0	0
Andre omkostninger til social sikring	3.845.334	3.070	0	0
Andre personaleomkostninger	18.578.584	12.029	0	0
I alt	359.456.887	319.624	1.515.000	1.500

Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	540	494	1	1
--	-----	-----	---	---

	Koncern		Modervirksomhed	
	2021 DKK	2020 t.DKK	2021 DKK	2020 t.DKK

### 3. Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor

Lovpligtig revision af årsregnskabet	575.900	539	15	15
Skatterådgivning	268.850	249	5	5
Andre ydelser	670.713	1.030	14	16
I alt	1.515.463	1.818	34	36

### 4. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Resultatandele fra tilknyttede virksomheder	0	0	79.020.371	58.663
Eliminering af interne gevinster og tab	0	0	65.052	65
I alt	0	0	79.085.423	58.728

### 5. Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Resultatandele fra associerede virksomheder	13.018.753	3.702	12.866.423	3.089
Eliminering af interne gevinster og tab	52.650	-598	0	-694
I alt	13.071.403	3.104	12.866.423	2.395

### 6. Finansielle indtægter

Renteindtægter i øvrigt	4.262.246	3.384	0	0
Valutakursreguleringer	12.024	0	0	0
Øvrige finansielle indtægter	21.011.162	4.473	0	0
I alt	25.285.432	7.857	0	0

	Koncern		Modervirksomhed	
	2021 DKK	2020 t.DKK	2021 DKK	2020 t.DKK

**7. Finansielle omkostninger**

Renteomkostninger i øvrigt	1.960.838	1.643	0	0
Valutakursreguleringer	0	19	10.126	0
Øvrige finansielle omkostninger	17.500	52	0	0
I alt	1.978.338	1.714	10.126	0

**8. Skat af årets resultat**

Årets aktuelle skat	30.176.558	26.088	-345.390	-341
Årets regulering af udskudt skat	27.910	-385	2.382	3
Regulering af skat fra tidligere år	-5.621	-215	0	0
I alt	30.198.847	25.488	-343.008	-338

**9. Forslag til resultatdisponering**

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	12.705.853	3.752	91.951.846	61.123
Forslag til udbytte for regnskabsåret	16.700.000	16.700	16.700.000	16.700
Minoritetsinteresser	31.634.524	27.910	0	0
Overført resultat	59.554.977	40.833	-15.729.266	-17.307
I alt	120.595.354	89.195	92.922.580	60.516



**10. Immaterielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Goodwill
Koncern:	
Kostpris pr. 01.01.21	103.055.021
Tilgang i året	2.650.000
Kostpris pr. 31.12.21	105.705.021
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.21	-75.147.305
Afskrivninger i året	-7.375.943
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.21	-82.523.248
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.21	23.181.773

**11. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver
Koncern:			
Kostpris pr. 01.01.21	146.962.354	12.100.276	0
Tilgang i året	6.373.567	1.451.620	9.600.000
Kostpris pr. 31.12.21	153.335.921	13.551.896	9.600.000
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.21	-1.375.696	-8.587.538	0
Afskrivninger i året	-267.376	-1.244.858	0
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.21	-1.643.072	-9.832.396	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.21	151.692.849	3.719.500	9.600.000
Modervirksomhed:			
Kostpris pr. 01.01.21	0	389.564	0
Kostpris pr. 31.12.21	0	389.564	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.21	0	389.564	0

## 12. Værdipapirer og kapitalandele

Beløb i DKK	Kapitalandele i tilknyttede virk- somheder	Kapitalandele i associerede virk- somheder	Andre værdipapi- rer og kapitalan- dele
Kostpris pr. 01.01.21	0	52.462.550	133.355.086
Tilgang i året	0	711.750	137.565.816
Kostpris pr. 31.12.21	0	53.174.300	270.920.902
Opskrivninger pr. 01.01.21	0	45.788.625	0
Årets resultat fra kapitalandele	0	12.866.423	0
Øvrige egenkapitalreguleringer fra kapitalandele	0	1.337.293	0
Opskrivninger pr. 31.12.21	0	59.992.341	0
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.21	0	-250.000	0
Årets resultat fra kapitalandele	0	152.330	0
Andre reguleringer vedrørende kapitalandele	0	52.650	0
Negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	0	-30.115	0
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.21	0	-75.135	0
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.21	0	0	-1.273.865
Dagsværdireguleringer i året	0	0	18.975.004
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.21	0	0	17.701.139
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.21	0	113.091.506	288.622.041
Negative forskelsbeløb ved første indregning af kapitalandele målt til indre værdi	0	22.341	0

Modervirksomhed:

Kostpris pr. 01.01.21	90.952.549	65.866.800	2.227.958
Tilgang i året	0	711.750	69.260
Afgang i året	-8.644.211	0	0
Kostpris pr. 31.12.21	82.308.338	66.578.550	2.297.218
Opskrivninger pr. 01.01.21	121.247.942	32.134.374	0
Tilbageførsel af opskrivninger fra tidligere år	7.859.234	0	0
Årets resultat fra kapitalandele	79.020.371	12.866.423	0
Udbytte relateret til kapitalandele	-52.688.500	0	0
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	191.809	0	0
Eliminering af interne avancer på anlægsaktiver	65.052	0	0
Øvrige egenkapitalreguleringer fra kapitalandele	0	1.337.293	0
Opskrivninger pr. 31.12.21	155.695.908	46.338.090	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.21	238.004.246	112.916.640	2.297.218
Negative forskelsbeløb ved første indregning af kapitalandele målt til indre værdi	0	22.341	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	50%
EDC Poul Erik Bech, Guderup A/S, København	50%
EDC Poul Erik Bech, Holbæk A/S, København	50%
EDC Poul Erik Bech, Allerød A/S, København	75%
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	50%
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	100%
EDC Poul Erik Bech, Godthåbsvej A/S, København	50%
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	67%
EDC Poul Erik Bech, Slagelse A/S, København	100%

EDC Poul Erik Bech, Gentofte A/S, København	100%
EDC Refsgaard & partnere A/S, Viborg	100%
EDC Poul Erik Bech, Greve A/S, København	75%
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	35%
EDC Poul Erik Bech, Jyllinge A/S, København	50%
EDC Købermægler 1 ApS, København	50%
EDC Poul Erik Bech, Roskilde A/S, København	75%
EDC Poul Erik Bech, Risskov A/S, København	50%
EDC Poul Erik Bech, Aalborg A/S, København	100%
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	75%
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	60%
EDC Erhverv Poul Erik Bech, Kolding A/S, København	75%
EDC Erhverv Poul Erik Bech, Esbjerg A/S, København	73%
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	84%
EDC Erhverv Poul Erik Bech, Fyn A/S, København	67%
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	50%
EDC Erhverv Torben Larsen A/S, Silkeborg	50%
EDC Erhverv Poul Erik Bech, Sønderjylland P/S, København	70%

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	63%
EDC Erhverv Poul Erik Bech, Aarhus P/S, København	69%
Komplementarselskabet PEB ApS, København	100%
LEA Ejendomspartner A/S, København	100%
Promana A/S, Herlev	50%
Ejendomsselskabet PEB ApS, København	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 ejeraftaler med de øvrige kapitalejere, hvorfor disse selskaber er klassificeret som dattervirksomheder.

**13. Finansielle anlægsaktiver i øvrigt**

Beløb i DKK	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	Deposita	Andre tilgodeha- vender
Koncern:			
Kostpris pr. 01.01.21	2.428.053	2.680.725	21.207.894
Tilgang i året	0	109.590	35.770.738
Afgang i året	-1.628.053	0	-7.271.730
Kostpris pr. 31.12.21	800.000	2.790.315	49.706.902
Nedskrivninger pr. 01.01.21	-30.115	0	0
Nedskrivninger i året	0	0	-728.871
Tilbageførsel af nedskrivninger fra tidligere år	30.115	0	0
Nedskrivninger pr. 31.12.21	0	0	-728.871
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.21	800.000	2.790.315	48.978.031
Modervirksomhed:			
Tilgang i året	0	0	4.693.549
Kostpris pr. 31.12.21	0	0	4.693.549
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.21	0	0	4.693.549

	Koncern		Modervirksomhed	
	31.12.21 DKK	31.12.20 t.DKK	31.12.21 DKK	31.12.20 t.DKK

**14. Periodeafgrænsningsposter**

Forudbetalte omkostninger	6.508.533	7.770	0	0
I alt	6.508.533	7.770	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	
	31.12.21 DKK	31.12.20 t.DKK	31.12.21 DKK	31.12.20 t.DKK

**16. Minoritetsinteresser**

Minoritetsinteresser primo	40.302.596	29.547	0	0
Kapitalnedsættelse	0	-250	0	0
Betalt udbytte	-22.882.740	-14.663	0	0
Køb af minoritetsandele	4.257.127	-2.266	0	0
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	25	0	0
Minoritetsinteressernes andel af årets resultat	31.634.524	27.910	0	0
I alt	53.311.507	40.303	0	0

	Koncern		Modervirksomhed	
	31.12.21 DKK	31.12.20 t.DKK	31.12.21 DKK	31.12.20 t.DKK

**17. Udskudt skat**

Udskudt skatteaktiv pr. 01.01.21	4.979.160	4.594	-30.629	-27
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	-27.910	385	-2.382	-3
Udskudt skatteaktiv pr. 31.12.21	4.951.250	4.979	-33.011	-30

Udskudt skat fordeler sig således:

Immaterielle anlægsaktiver	-561.580	245	0	0
Materielle anlægsaktiver	488.466	397	-33.011	-31
Finansielle anlægsaktiver	-309.916	-381	0	0
Hensatte forpligtelser	5.334.280	4.718	0	0
I alt	4.951.250	4.979	-33.011	-31

**18. Andre hensatte forpligtelser**

Beløb i DKK	Garantiforpligtelser	Andre hensatte forpligtelser
Koncern:		
Forpligtelser pr. 01.01.21	543.808	29.168.069
Anvendt i året	0	-12.703.943
Hensat i året	102.317	11.517.194
Forpligtelser pr. 31.12.21	646.125	27.981.320

	Koncern		Modervirksomhed	
	31.12.21 DKK	31.12.20 t.DKK	31.12.21 DKK	31.12.20 t.DKK

### 18. Andre hensatte forpligtelser - fortsat -

Andre hensatte forpligtelser forventes at fordele sig således:

Langfristede forpligtelser	23.159.601	20.900	0	0
Kortfristede forpligtelser	5.467.844	8.812	0	0
I alt	28.627.445	29.712	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 31.12.21 DKK	Gæld i alt 31.12.20 t.DKK
Koncern:				
Gæld til realkreditinstitutter	1.110.205	46.196.467	56.811.660	57.912
Deposita	0	0	93.125	123
Anden gæld	0	0	0	9.133
I alt	1.110.205	46.196.467	56.904.785	67.168

**20. Oplysninger om dagsværdi**

Beløb i DKK	Børsnoterede værdipapirer og kapitalandele	Afledte finansiel- le instrumenter	I alt
Koncern:			
Dagsværdi pr. 31.12.21	284.621.148	-376.078	284.245.070
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	18.974.987	0	18.974.987
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i egenkapitalen	0	245.909	245.909

**21. 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 -376. Der er i regnskabsåret indregnet en urealiseret gevinst efter skat på t.DKK 192, som er indregnet direkte på egenkapitalen. Renteswappen er indgået med et dansk pengeinstitut som modpart.

**22. Eventualforpligtelser**

Koncern:

Koncernen 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 de andele af kapitalen i de konsoliderede selskaber, 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.

**22. Eventualforpligtelser** - fortsat -

Modervirksomhed:

*Kautionsforpligtelser*

Selskabet har stillet kaution for tilknyttede virksomheders gæld til realkreditinstitutter. Kautionen er maksimeret til hovedstolen på gælden, der samlet set udgør t.DKK 28.996. Tilknyttede virksomheders gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balancedagen t.DKK 26.289.

*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 m.v.

**23. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Koncern:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 56.812 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 119.653. Den samlede pantsættelse inkl. ejerpantebrev stillet til sikkerhed for ejerforeninger udgør t.DKK 60.244.

Af koncernens "Andre værdipapirer og kapitalandele" er obligationer med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 118.197 og likvide beholdninger t.DKK 2 pr. 31.12.21 stillet til sikkerhed for trækingsret i pengesinstitut. Pr. 31.12.21 udgør gæld til pengeinstituttet t.DKK 0.

Modervirksomhed:

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.

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

	Koncern	
	2021 DKK	2020 t.DKK
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	8.888.177	8.999
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-13.071.403	-3.104
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	-2.186.850	-591
Andre hensatte forpligtelser	-1.084.932	7.520
Skat af årets resultat	30.198.847	25.488
Øvrige reguleringer, kursregulering af værdipapirer mv.	-18.936.841	-3.059
I alt	3.806.998	35.253

**25. Reguleringer til pengestrømsopgørelse**

## 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.

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

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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

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

### KONCERNREGNSKAB

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.

**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 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 gennemsnitkurser til balancedagens valutakurser, indregnes direkte i egenkapitalen under reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode for så vidt angår kapitalandele, der måles efter indre værdis metode, og ellers 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.



**26. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -

Dagsværdiregulering af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne 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.

**26. 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".

**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.

**26. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**

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.

**26. 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 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.

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

*Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver*

Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver omfatter betalinger til leverandører forud for leveringstidspunktet.

*Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver*

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.

**26. 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.

**26. 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.

**26. 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.

**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.

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.

**26. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**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, 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 måles med fradrag af udskudt skat. Reserven opløses, når den sikrede transaktion finder sted eller den ikke længere forventes at finde sted.

**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.



**26. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme skattejurisdiktion eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

**Gældsforpligtelser**

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

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

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

**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.

**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.

**26. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -

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.

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