

EDC Poul Erik Bech Holding A/S

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

Årsrapport for 2019

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 26.05.20

Steen Lundbye
Dirigent



Koncernoplysninger m.v.	3
Koncernoversigt	4
Ledelsespåtegning	5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	6 - 8
Ledelsesberetning	9 - 21
Resultatopgørelse	22
Balance	23 - 24
Egenkapitalopgørelse	25 - 26
Koncernens pengestrømsopgørelse	27
Noter	28 - 54

Selskabet

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

Direktion

Poul Erik Bech, Ejendomsmægler og valuar, MRICS, MDE

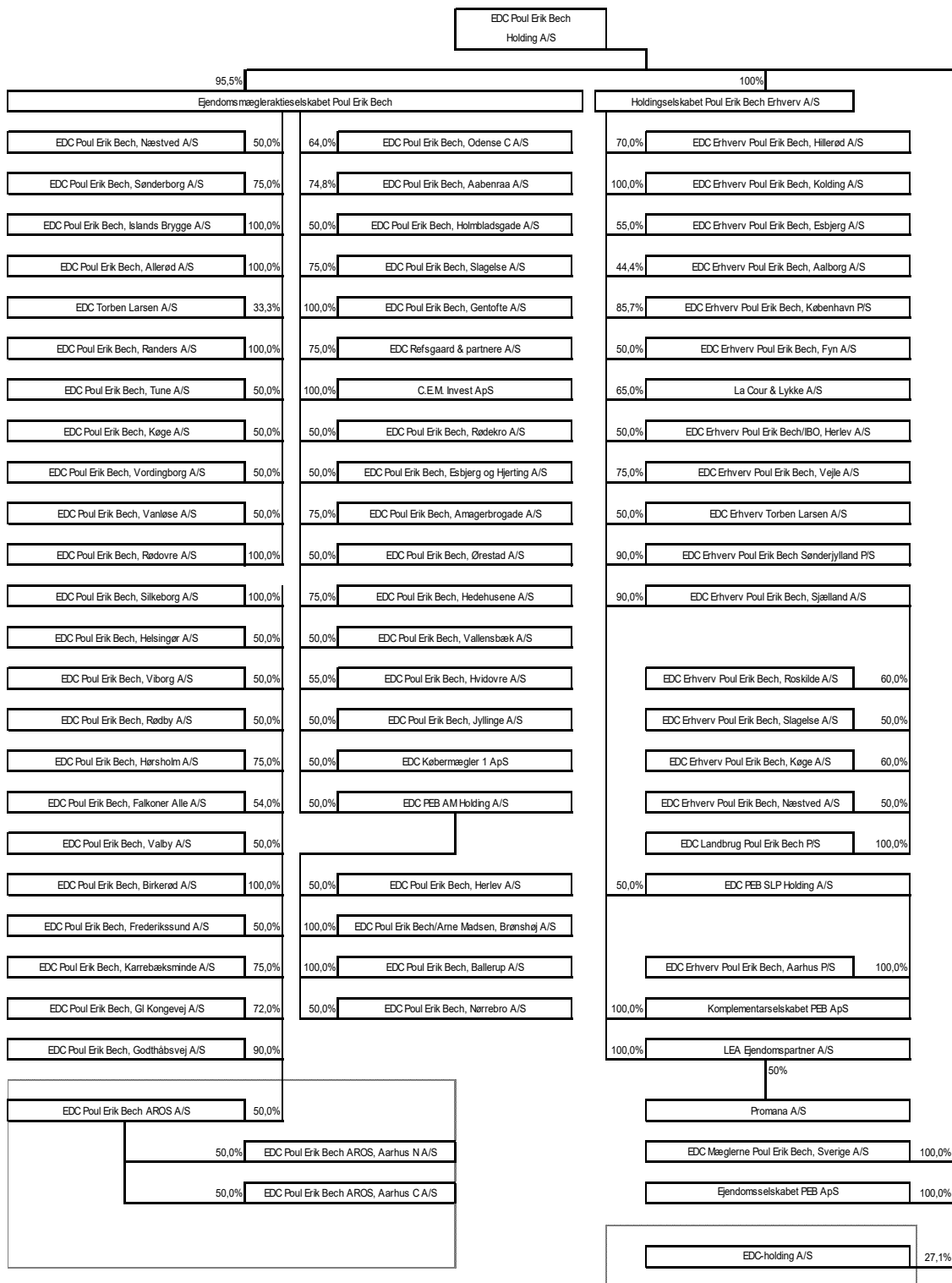
Bestyrelse

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

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Koncernoversigt for EDC Poul Erik Bech Holding A/S pr. 31.12.19



Associerede selskaber

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19 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. 31.12.19 og resultatet af koncernens og modervirksomhedens aktiviteter samt af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 26. maj 2020

Direktionen

Poul Erik Bech
Ejendomsmægler og valuar, MRICS, MDE

Bestyrelsen

Kenneth Nielsen
Ejendomsmægler, valuar; MDE

Stig Theilmann
Ejendomsmægler og valuar,
MRICS, MDE

Jane Bech
Direktør, cand.merc.jur

Til kapitalejerne i EDC Poul Erik Bech Holding A/S

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for EDC Poul Erik Bech Holding A/S for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19, 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. 31.12.19 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt pengestrømme for koncernen for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet". Vi er uafhængige af koncernen og selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af koncernregnskabet og årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere koncernen og selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af koncernregnskabet og årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af koncernens og selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i koncernregnskabet og årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af koncernregnskabet og årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med koncernregnskabet eller årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Søborg, den 26. maj 2020

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	2019	2018	2017	2016	2015
<i>Resultat</i>					
Nettoomsætning	471.494	456.760	453.756	374.627	359.220
Resultat af primær drift	61.297	62.614	74.177	47.582	52.070
Finansielle poster i alt	17.434	-12.872	32.964	4.308	10.121
Årets resultat	61.618	37.888	86.186	40.284	50.659

Balance

Samlede aktiver	566.988	520.370	534.475	443.538	391.180
Investeringer i materielle anlægsaktiver	3.515	9.410	3.370	16.727	3.285
Egenkapital	342.043	307.215	300.440	230.292	208.911

Nøgletal

	2019	2018	2017	2016	2015
<i>Rentabilitet</i>					
Egenkapitalens forrentning	19%	12%	32%	19%	27%
Afkast af investeret kapital	41%	47%	61%	42%	49%
EBITA margin	14%	15%	18%	13%	15%
Nettoomsætning/Investeret kapital inkl. goodwill	286%	311%	348%	314%	323%

Definitioner af nøgletal

Egenkapitalens forrentning:	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$
Afkast af investeret kapital:	$\frac{\text{EBITA} \times 100}{\text{Gns. investeret kapital ekskl. goodwill}}$
EBITA:	Resultat af primær drift med tillæg af af- og nedskrivninger på immaterielle anlægsaktiver.
Investeret kapital inkl. goodwill:	Summen af driftsmæssige immaterielle og materielle anlægsaktiver (inkl. goodwill) samt nettoarbejds-kapital.

Nøgletallene er beregnet efter Finansforeningens anbefalinger.

Væsentligste aktiviteter

EDC Poul Erik Bech Holding A/S består af

- Ejendomsmægleraktieselskabet Poul Erik Bech, med bolig-mæglervirksomhed i Danmark
- Holdingselskabet Poul Erik Bech Erhverv A/S, der driver erhvervs-mæglervirksomhed
- LEA Ejendomspartner A/S, hvis aktivitet er ejendomsadministration
- Ejendomsselskabet PEB ApS, derejer nogle af de ejendomme, hvorfra der drives ejendomsmæglervirksomhed.

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

Ejerstruktur

For at sikre virksomhedens beståen som Danmarks største og eneste landsdækkende ejendomsmægler-virksomhed, valgte Poul Erik Bech i 2015 at oprette Poul Erik Bech Fonden. Fonden ejer nu 60 % af virksomheden, mens 30 % af aktierne er overtaget af Poul Erik Bechs datter, Jane Bech, og stifteren selv ejer således de sidste 10 %. Virksomhedens ejerstruktur er således den samme som kendes fra langt større, danske virksomheder.

De midler, som Fonden løbende får tilført via mæglervirksomhedens overskud, går til at støtte almennyttige aktiviteter fortrinsvis til foreninger, der gør en forskel for børn. Desuden støtter Fonden kulturelle aktiviteter, blandt andet gennem en årlig kunstpris blandt de, der afslutter uddannelsen på kunstakademiet. Desuden fremme af bygningskulturarven, særligt i stifterens hjemby Varde.

Fonden har således tilvejebragt, at virksomhedens ejer- og kapitalstruktur er sikret i fremtiden – og det er derfor endnu mere attraktivt at blive optaget som partner. Virksomheden er i dag ejet af 113 partnere, hvoraf netto 10 partnere er kommet til det i forgangne år. Et forhold, der også er med til at styrke virksomhedens stabilitet samt i høj grad giver styrke, lokale rødder i de områder, virksomheden opererer i. Vi forventer fortsat vækst i antallet af partnere over de kommende år. Den typiske struktur er, at Poul Erik Bech-virksomheden, med fonden som primær ejer, har en ejerandel på 50 % af den lokale butik eller erhvervscenter og de lokale partnere de resterende 50 %.

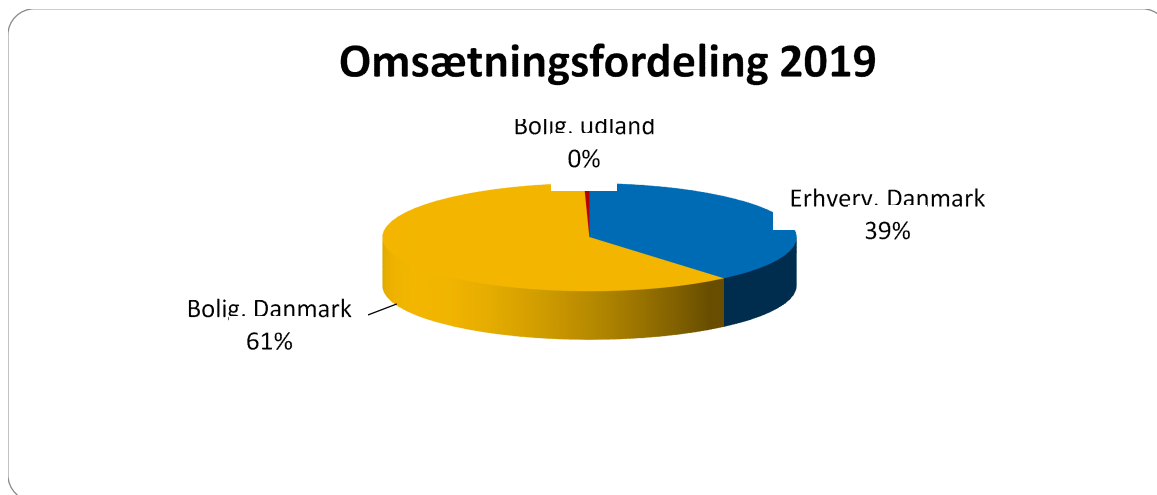
Kædetilhørsforhold

Poul Erik Bech-virksomheden deltager i Danmark som en del af EDC-kæden, der med ca. 235 mæglerbutikker, 24 erhvervscentre og 27 ferielejningscentre er landets største mæglerkæde. EDC er et aktieselskab ejet af de deltagende mæglere i samarbejdet. Den enkelte mæglervirksomhed har en enslydende samarbejdskontrakt med EDC-gruppen a/s.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Koncernen har i 2019 realiseret et overskud på 78,7 mio. kr. før skat og 61,6 mio. kr. efter skat, hvilket af ledelsen betegnes som tilfredsstillende.

Over driften er foretaget afskrivninger på goodwill med kr. mio. Af den over årene samlede goodwillanskaffelse på kr. 92 mio. er således afskrevet i alt godt 67 mio., hvorefter der resterer kr. 24 mio.



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

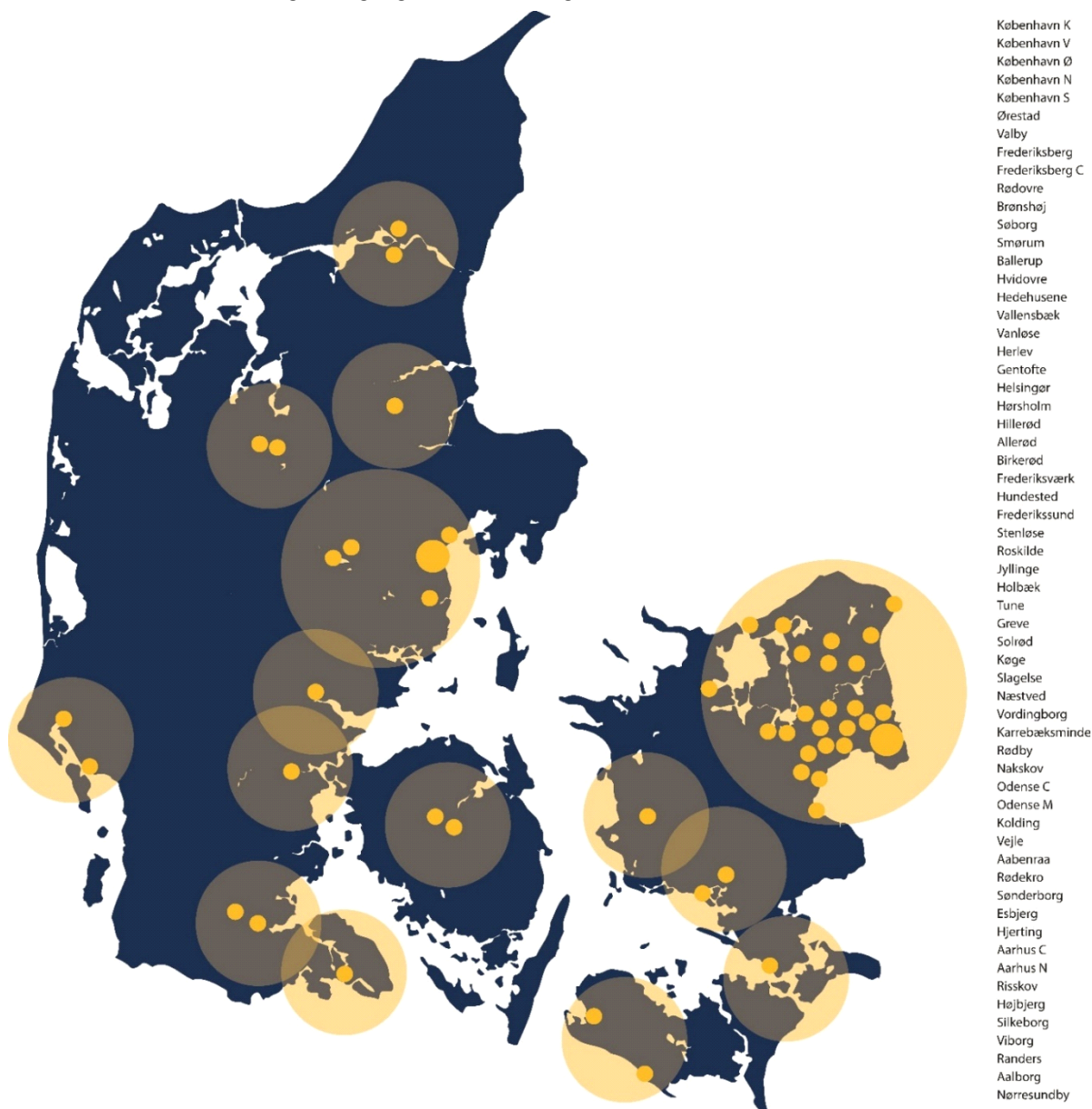
Moderselskabets andel af egenkapitalen andrager pr. 31. december 2019 312 mio. kr. De anførte regnskabstal er den del af virksomheden, der relaterer sig til virksomhedens grundlægger Poul Erik Bech og Jane Bech og er således efter de øvrige partners udtræk af gager og overskudsandele. Regnskabstallene omfatter ikke aktiviteter på finansområdet, der er placeret i anden koncern.

Bolig

Over hele landet oplevede vi i 2019 et stigende styksalg på privatboligmarkedet, og året blev det bedste siden 2005. Vi har arbejdet målrettet med udvikling og optimering af vores eksisterende boligbutikker og ekspanderet med 6 nye boligbutikker i henholdsvis Hedehusene, Vallensbæk, Hvidovre, Brønshøj, Ballerup og Smørum. Dette 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. Selv om nye boligbutikker betyder øgede udgifter til moderniseringer, markedsføring og opgradering med medarbejdere, blev det samlede resultat for boligområdet stærkt forbedret ift. 2018.

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 udlandsophold i Sverige og Frankrig. For de, der efter 2 år fastansættes, herudover også til New York.

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



Erhverv

I erhverv har vi imødekommet den stigende efterspørgsel fra udenlandske investorer og i 2019 oprettet en international afdeling samt styrket vores salgssupport og research-afdeling væsentligt. Hermed sikrer vi en øget professionel rådgivning til disse kunder i samspil med danske og udenlandske samarbejdspartnere. Vi har bl.a. i 2019 gennemført en række opgaver samt bidraget til diverse internationale markedsrapporter for JLL (Jones Lang Lasalle).

2019 blev også året, hvor vi etablerede en landbrugsafdeling, som håndterer alle former for landbrugsejendomme. Afdelingen er kommet godt fra start, og målet er på sigt at blive førende på området.

Kunderne stiller fortsat større krav til erhvervsmægleren, og har også ønsker til øget hastighed og gennemsigtighed. Derfor spiller digitaliseringen fortsat en vigtig rolle. Ligesom i 2018 har vi i 2019 investeret massivt i IT, som gør hverdagen nemmere for vores kunder og medarbejdere. Fokus har været på at styrke vores rådgivningsydelser, og samtidigt frigive tid til mere dialog med kunderne.

I 2019 oplevede erhvervsmarkedet efter mange års fremgang, et reduceret transaktionsniveau sammenlignet med 2018 – særligt i hovedstadsområdet. Dette har sat sig i omsætningen, som er faldet med ca. 10% ift. 2019. Resultatet er faldet fra 28,3 mio. til 12,1 mio. Årsagen til det relativt større fald i resultatet fremfor omsætningen skyldes primært, at aflønningsmodellen med en garanteret minimumsgagering ift. manglende omsætning sætter sig hårdt på bundlinjen, men også de før nævnte investeringer i ny international afdeling, landsbrugsafdeling, styrket salgssupport og research-afdeling samt IT-investeringer.

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

Ejendomsadministration / Byggerådgivning

I vores ejendomsadministration og byggerådgivningsvirksomhed har vi i 2019 haft samme omsætningsniveau som i 2018, men grundet en række investeringer i personale og ændringer i kundeforhold er resultatet faldet fra 2,186 til -2,2 mio. En ambitiøs satsning med etablering af afdeling i Odense har også påvirket resultatet.

Udviklingen var forudset og omtalt i sidste års ledelsesberetning. Ledelsen finder ikke resultatet tilfredsstillende, men er positiv overfor den vækst og investeringsstrategi som er lagt for fremtiden.

Ejendomme

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

Virksomhedens værdigrundlag

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

Flid er en kultur, der gennemsyrrer hele virksomheden. Vores medarbejdere gør deres ypperste for at sælge vores kunders bolig eller ejendom effektivt og med det bedste resultat, og telefonerne er åbne alle dage hele året rundt.

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

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

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

Kapitalmål

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

Det har en stor betydning, idet vore primære konkurrenter 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 blot er tale om en skuffet forventning.

Også i 2019 havde vores virksomhed kun en beskedent andel i klagenævnsager set i forhold til vores virksomheds størrelse.

GDPR fyldte meget i 2019 for at blive klar til overholdelse af alle procedurer og processer, 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.

Forventet udvikling

Boligmarkedet startede godt i 2020, men blev hårdt ramt af COVID-19 medio marts og frem til skrivende stund medio maj. Vi ser dog, at markedet forholdsvis hurtigt er kommet tilbage på niveau som før nedlukningen, men vi forventer ikke at kunne indhente det "tabte" i perioden, da den opsparede "ketchupeffekt" ikke forventes. Det afgørende bliver om boligejerne sætter flere boliger til salg i løbet af sommeren og eftersommeren.

På erhvervsmarkedet forventer vi fortsat et let faldende niveau, især vil mange virksomheder være afventende ift. nye dispositioner i forbindelse med COVID-19. Faktisk har vi oplevet at Erhverv har været hårdere ramt end boligområdet. Det er vores forventning, at der i efterdønningerne af COVID-19 vil ske en række tilpasninger. Ganske forskelligt afhængig af, hvorvidt der er tale om retail, kontor, lager og produktion eller investeringsejendomme.

I vores ejendomsadministration og byggerådgivningsforretning forventer vi fortsat en organisk stigning i omsætningen, og at investeringerne i 2019 på især personaleområdet vil bidrage positivt til årets resultat. Samlet set er vi tilfredse med et nulresultat.

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

Samlet set forventer vi på koncernbasis et driftsresultat for 2020 på et tilfredsstillende, men dog på et lavere niveau end i 2019

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 2019 investeret kraftigt i udbygning af digitale platforme, kunde- og informationssystemer, lige som der er investeret betydeligt på uddannelsessiden.

Efterfølgende begivenheder

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

COVID-19 påvirkningen af dansk erhvervsliv vil naturligvis også få indflydelse på vores virksomhed. En afgørende faktor vil være forbrugertillidsindikatoren, der har taget et ordentligt dyk, og hvor den største risiko ligger i, at boligejerne afventer med at sætte deres boliger til salg. Det vil sætte sig i omsætningen især andet halvår af 2020. Omsætningen af erhvervsejendomme og efterspørgslen efter lejede lokaler forventer vi vil aftage som følge af, at mange virksomheder bliver usikre på deres situation. Samlet set forventer vi derfor, at COVID19 vil påvirke vores virksomhed i negativ retning.

Samfundsansvar

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

Socialt ansvar

Virksomheden gennemførte i 2015 et generationsskifte som betyder, at 60% af virksomheden er ejet af en almennyttig fond. Gennem det overskud, mæglervirksomheden genererer, støtter Fonden almennyttige og kulturelle formål. Som eksempel blev BROEN Danmarks 29 lokalforeninger støttet med 1 mio. kr. i 2019. Pengene skal gå til, at udsatte børn og unge bliver hjulpet til at blive en del af et aktivt fritidstilbud.

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

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

Poul Erik Bech Fonden har valgt at følge Erhvervsstyrelsens anbefalinger for god fondsledelse, som er rettet mod erhvervsdrivende fonde og udfyldt skema til "Lovpligtig redegørelse for god fondsledelse, jf. årsregnskabslovens § 77 a". Troværdighed skal kendetegne Poul Erik Bech Fonden og dette ønskes blandt andet opnået via gennemsigtighed omkring Fondens arbejde, hvorfor bl.a. alle projekter kan findes på Fondens hjemmeside.

Virksomheden vurderer ikke at have særlige risici i forhold til udøvelsen af socialt samfundsansvar, men naturligvis vil Fondens muligheder afhænge af markedets konjunkturer og virksomhedens resultater i øvrigt.

Medarbejderforhold

Ved udgangen af december 2019 beskæftigede hele koncernen ca. 500 medarbejdere. Hertil kommer medarbejdere beskæftiget med finansopgaver, der er ansat i en anden koncern, samt piccoloer, m.fl. Virksomhedens medarbejderes ve og vel har altid været et vigtigt fokus. Vi overholder arbejdslovgivningen og de dertil knyttede bestemmelser. Virksomhedens omfattende medarbejderhåndbog fungerer som en virksomhedspolitik, der tydeliggør medarbejdernes forhold. Vi har flere forhold, som vi hele tiden søger at forbedre for vores medarbejdere. Her belyses de væsentligste områder: Stress, trivsel, uddannelse og kønspolitik.

I dagens samfund rammes en del af stress. Uanset om det er privat- eller arbejdslivet, der er anledningen hertil, så forsøger vi at være meget opmærksomme på udviklingen, og arbejder proaktivt på at skabe et miljø, hvor stress 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 og målinger og ArbejdsPladsVurderinger. Som en virksomhed med et kontormiljø har vi i sagens natur ikke store udfordringer med arbejdsulykker, men vi forsøger at skabe de bedste rammer for medarbejdernes trivsel gennem bl.a. ergonomiske stole og hæve-sænkeborde, gode akustiske forhold og varierede arbejdsopgaver. Desuden opfordrer vi medarbejdere til et aktivt liv, blandt andet gennem deltagelse i "Vi cykler til arbejde", firmafodbold og deltagelse i DHL-stafetten. Samtidigt muliggør vores omfattende medarbejderforsikring, at medarbejdere løbende kan få hjælp ved blandt andet arbejdsrelaterede gener, men ikke begrænset hertil.

På uddannelsessiden ønsker vi at være den ejendomsmæglervirksomhed, der giver den enkelte medarbejder de bedste udviklings- og karrieremuligheder. For at realisere det ambitiøse mål kræver dette en konsekvent personalepolitik. Vi har branchens mest omfattende uddannelses- og efteruddannelsesprogram for vores medarbejdere. Dette har medvirket til, at vi ved udgangen af 2019 i koncernen beskæftigede 195 ejendomsmæglere MDE - eller godt 6 % af alle mæglerbranchens ejendomsmæglere MDE i Danmark. Vores uddannelsesprogrammer er systematiseret således, at nye medarbejdere automatisk bliver en del af uddannelsesprogrammet, og eksisterende medarbejdere er også en del af efteruddannelsesprogrammet, blandt andet 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:

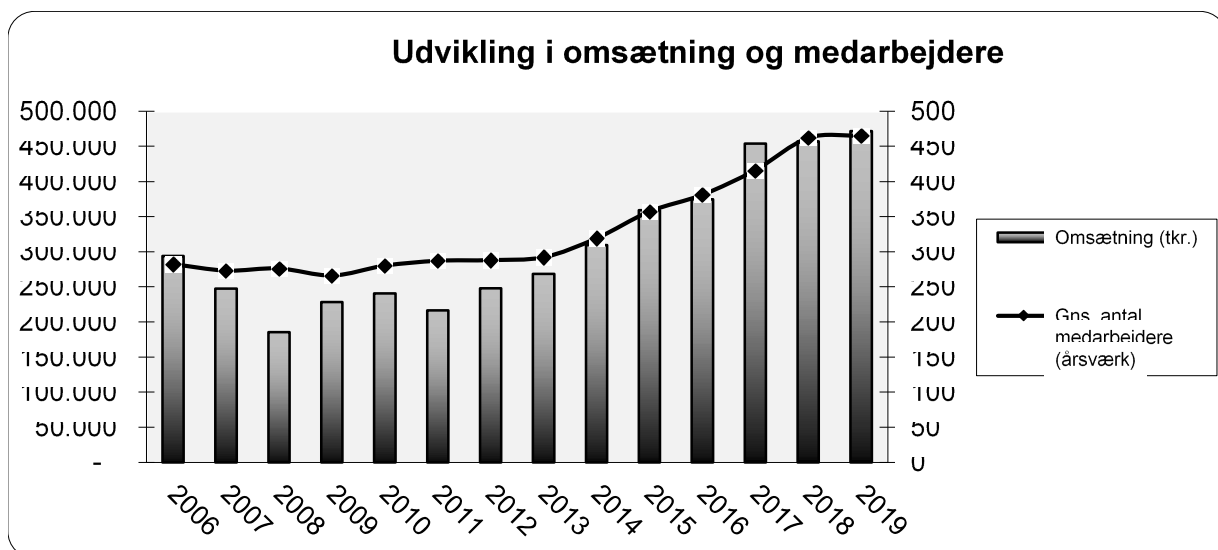
En stærk ambition om årlig vækst, hvilket skaber nye job- og karrieremuligheder.

Et ønske om, at der aldrig skal være mere end 30 min. for en kunde til den nærmeste Poul Erik Bech-virksomhed giver medarbejderen en mulighed for at være beskæftiget over hele landet, og dermed kan en medarbejder, der flytter fra eksempelvis Jylland til København bevare sit job i virksomheden. Vi har årligt 50-60 interne rokeringer.

Et lille symbol på, at vores mål har virket, er en høj medarbejderstabilitet, hvor vi i 2020 kan fejre yderligere 1 med 25-års jubilæum og 10 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, hvilket medvirker til at skabe tryghed. Dette har også bidraget til, at vi løbende har kunnet tiltrække medarbejdere med en anden baggrund end den

traditionelle ejendomsmæglere. Vi beskæftiger således i dag blandt andet økonomer, jurister, ingeniører, arkitekter, valuere og MRICS. Vi prioriterer medarbejderne højere end afkast til aktionærerne, men er bevidste om, at en sund økonomi er en af grundpillerne for en tryk arbejdsplads.



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

Det er selskabets køns politik, at der skal være en efter branchen ligelig fordeling af kønnene i virksomhedens ledelse blandt såvel registrerede som ikke-registrerede direktører, direktører/bestyrelsesmedlemmer i datterselskaber, afdelings-/butikshefer og mellemledere i øvrigt i virksomheden. Kønsfordelingen ved udgangen af 2019 er følgende for koncernen, hvor medarbejdere med ledelseshverv på forskellige niveauer kun medtages i højeste kategori:

	Mænd		Kvinder	
	Antal	%	Antal	%
Bestyrelsesmedlemmer og afdelingsledere	72	90%	8	10%
Registrerede direktører inkl. datterselskaber	2	100%	0	0%
Afdelingsledere og mellemledere i øvrigt	27	75%	9	25%
	101	86%	17	14%

Bestyrelsen i nærværende selskab består i dag af en kvinde og to mænd. Selskabet har derfor ikke for nærværende et måltal for det øverste ledelsesorgan. Fordelingen af kønnene i alle koncernselskaber er procentuelt nogenlunde uændret sammenlignet med fordelingen ved udgang af 2018. Det er virksomhedens mål at ansætte en efter branchen ligelig fordeling af kønnene i virksomhedens ledelsesorganer.

Virksomheden ser ikke særlige risici i forbindelse med virksomhedens 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.

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

Miljø

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

Menneskerettigheder

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

Resultater opnået af virksomhedens arbejde med samfundsansvar og forventninger fremover

En virksomheds samfundsansvar skal næppe kendetegnes ved en lovmæssig redegørelse i tilknytning til årsregnskabet, men derimod i de daglige handlinger i virksomheden i forhold til medarbejdere, kunder, leverandører og i forholdet til de mennesker og det samfund, der i øvrigt omgiver virksomheden. Via en meget bevidst holdning til at søge at fastholde medarbejderne i et livsforløb i virksomheden, har vi opnået en for branchen meget betydelig grad af stabilitet og skabt en arbejdsplads, der er stærkt værdibaseret. Vi vil foretage yderligere tiltag, der styrker medarbejdertrivsel, herunder udvikle nye digitale værktøjer og IT-systemer, som hjælper vores medarbejdere i hverdagen.

Gennem praktikophold for unge studerende og ansættelse af et betydeligt antal elever/trainees bidrager vi til, at der løbende uddannes nye, dygtige medarbejdere til ejendomsmægler- og ejendomsadministrationsbranchen. I det forløbne år øgede vi især optaget af nyuddannede unge indenfor ejendomsadministration. I 2020 vil vi yderligere finpudse uddannelsesforløbet, som vi tilbyder unge med en drøm om at arbejde i ejendomsbranchen.

Ved overdragelsen af 60 % af virksomheden til en almennyttig fond, sikrer vi, at vi er en aktiv bidragsyder til det samfund, vi er en del af. Gennem overskuddet i mæglervirksomheden støtter Poul Erik Fonden foreninger, hvor frivillige ildsjæle fx gør en forskel for børn. Den forventede udvikling for det sociale område er, at Poul Erik Bech Fonden får et øget kendskab blandt danskerne, hvilket medvirker til et stigende antal ansøgninger. Således er den forventede udvikling, at kunne støtte flere formål i 2020 end i 2019.

Note	Koncern		Modervirksomhed		
	2019 DKK	2018 t.DKK	2019 DKK	2018 t.DKK	
1	Nettoomsætning	471.494.434	456.760	0	0
	Andre driftsindtægter	4.060.463	4.031	0	0
	Driftsomkostninger	-62.332.985	-67.032	0	0
	Andre eksterne omkostninger	-52.933.342	-49.636	-91.442	-100
	Bruttoresultat	360.288.570	344.123	-91.442	-100
2	Personaleomkostninger	-291.044.781	-273.864	-1.500.000	-2.000
	Resultat før af- og nedskrivninger	69.243.789	70.259	-1.591.442	-2.100
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-7.946.963	-7.644	0	0
	Andre driftsomkostninger	-9.067	0	0	0
	Resultat før finansielle poster	61.287.759	62.615	-1.591.442	-2.100
4	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	44.442.599	23.458
5	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	5.202.441	3.896	5.151.759	3.871
6	Andre finansielle indtægter	14.182.083	5.343	0	0
7	Andre finansielle omkostninger	-1.950.161	-22.111	0	0
	Resultat før skat	78.722.122	49.743	48.002.916	25.229
8	Skat af årets resultat	-17.104.496	-11.855	350.118	462
	Årets resultat	61.617.626	37.888	48.353.034	25.691

Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	4.866.237	3.871	42.159.168	31.629
Forslag til udbytte for regnskabsåret	8.350.000	16.700	8.350.000	16.700
Minoritetsinteresser	13.785.527	9.113	0	0
Overført resultat	34.615.862	8.204	-2.156.134	-22.638
I alt	61.617.626	37.888	48.353.034	25.691

AKTIVER		Koncern		Modervirksomhed	
		31.12.19 DKK	31.12.18 t.DKK	31.12.19 DKK	31.12.18 t.DKK
Note					
	Goodwill	24.359.406	26.300	0	0
10	Immaterielle anlægsaktiver i alt	24.359.406	26.300	0	0
	Grunde og bygninger	135.765.730	133.882	0	0
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3.068.802	3.010	389.564	390
11	Materielle anlægsaktiver i alt	138.834.532	136.892	389.564	390
12	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	192.516.373	172.182
12	Kapitalandele i associerede virksomheder	92.862.151	110.968	92.862.151	110.968
13	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	2.059.713	1.792	0	0
12	Andre værdipapirer og kapitalandele	104.862.124	94.620	1.580.079	0
13	Deposita	2.263.067	2.072	0	0
13	Andre tilgodehavender	18.535.678	15.225	0	0
	Finansielle anlægsaktiver i alt	220.582.733	224.677	286.958.603	283.150
	Anlægsaktiver i alt	383.776.671	387.869	287.348.167	283.540
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	44.466.189	39.958	0	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	11.789.125	10.673	35.444.072	18.698
17	Udskudt skatteaktiv	4.594.433	4.457	0	0
	Tilgodehavende selskabsskat	0	0	354.353	467
	Andre tilgodehavender	4.172.060	3.842	0	0
14	Periodeafgrænsningsposter	10.337.488	11.536	0	0
	Tilgodehavender i alt	75.359.295	70.466	35.798.425	19.165
	Likvide beholdninger	107.852.341	62.034	0	0
	Omsætningsaktiver i alt	183.211.636	132.500	35.798.425	19.165
	Aktiver i alt	566.988.307	520.369	323.146.592	302.705

PASSIVER		Koncern		Modervirksomhed	
		31.12.19 DKK	31.12.18 t.DKK	31.12.19 DKK	31.12.18 t.DKK
Note					
15	Selskabskapital	500.000	500	500.000	500
	Reserve for opskrivninger	1.379.761	1.380	0	0
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	41.395.845	61.556	129.882.676	137.006
	Overført resultat	260.869.769	202.401	182.794.151	136.467
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	8.350.000	16.700	8.350.000	16.700
	Egenkapital tilhørende moderselskabets kapitalejere	312.495.375	282.537	321.526.827	290.673
16	Minoritetsinteresser	29.547.421	24.679	0	0
	Egenkapital i alt	342.042.796	307.216	321.526.827	290.673
17	Hensættelser til udskudt skat	0	0	27.452	23
18	Andre hensatte forpligtelser	22.191.257	18.735	0	9.915
	Hensatte forpligtelser i alt	22.191.257	18.735	27.452	9.938
19	Gæld til realkreditinstitutter	58.384.702	59.083	0	0
19	Deposita	127.047	47	0	0
19	Anden gæld	3.550.111	500	0	0
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	62.061.860	59.630	0	0
19	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	607.458	235	0	0
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	102.462	73	0	0
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	13.300.568	13.742	0	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	14.183.369	16.741	92.313	94
	Deposita	195.391	292	0	0
	Selskabsskat	15.354.793	8.493	0	0
	Anden gæld	96.829.091	94.565	1.500.000	2.000
20	Periodeafgrænsningsposter	119.262	647	0	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	140.692.394	134.788	1.592.313	2.094
	Gældsforpligtelser i alt	202.754.254	194.418	1.592.313	2.094
	Passiver i alt	566.988.307	520.369	323.146.592	302.705

- 21 Afledte finansielle instrumenter
 22 Eventualforpligtelser
 23 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
 24 Nærtstående parter

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for opskrivninger	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsåret	Egenkapital til- hørende modervirksom- hedens kapitalejere	Minoritets- interesser	Egenkapital i alt
Koncern:								
Egenkapitalopgørelse for 01.01.18 - 31.12.18								
Saldo pr. 01.01.18	500.000	1.379.761	54.578.527	200.777.534	16.700.000	273.935.822	26.504.503	300.440.325
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder	0	0	0	175.858	0	175.858	0	175.858
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	0	0	-47.208	0	-47.208	0	-47.208
Betalt udbytte	0	0	0	0	-16.700.000	-16.700.000	-11.888.847	-28.588.847
Salg af minoritetsandele	0	0	0	0	0	0	-1.019.556	-1.019.556
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	3.106.224	-6.708.894	0	-3.602.670	1.969.996	-1.632.674
Forslag til resultatdisponering	0	0	3.870.965	8.203.629	16.700.000	28.774.594	9.112.953	37.887.547
Saldo pr. 31.12.18	500.000	1.379.761	61.555.716	202.400.919	16.700.000	282.536.396	24.679.049	307.215.445
Egenkapitalopgørelse for 01.01.19 - 31.12.19								
Saldo pr. 01.01.19	500.000	1.379.761	61.555.716	202.400.919	16.700.000	282.536.396	24.679.049	307.215.445
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder	0	0	0	60.332	0	60.332	0	60.332
Udloddet udbytte fra associerede virksomheder	0	0	-24.573.392	24.573.392	0	0	0	0
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	0	0	-108.948	0	-108.948	0	-108.948
Betalt udbytte	0	0	0	0	-16.700.000	-16.700.000	-11.251.372	-27.951.372
Køb og salg af minoritetsandele	0	0	0	0	0	0	2.334.217	2.334.217
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	-750.459	-374.045	0	-1.124.504	0	-1.124.504
Overførsler til/fra andre reserver	0	0	297.743	-297.743	0	0	0	0
Forslag til resultatdisponering	0	0	4.866.237	34.615.862	8.350.000	47.832.099	13.785.527	61.617.626
Saldo pr. 31.12.19	500.000	1.379.761	41.395.845	260.869.769	8.350.000	312.495.375	29.547.421	342.042.796

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for opskrivninger	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsåret	Egenkapital til- hørende modervirksom- hedens kapitalejere	Minoritets- interesser	Egenkapital i alt
Modervirksomhed:								
Egenkapitalopgørelse for 01.01.18 - 31.12.18								
Saldo pr. 01.01.18	500.000	0	131.209.989	133.204.829	16.700.000	281.614.818	0	281.614.818
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder	0	0	0	175.858	0	175.858	0	175.858
Udloddet udbytte fra tilknyttede virksomheder	0	0	-31.515.000	31.515.000	0	0	0	0
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	0	-47.208	0	0	-47.208	0	-47.208
Betalt udbytte	0	0	0	0	-16.700.000	-16.700.000	0	-16.700.000
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	5.729.636	-5.791.627	0	-61.991	0	-61.991
Forslag til resultatdisponering	0	0	31.628.558	-22.637.167	16.700.000	25.691.391	0	25.691.391
Saldo pr. 31.12.18	500.000	0	137.005.975	136.466.893	16.700.000	290.672.868	0	290.672.868
Egenkapitalopgørelse for 01.01.19 - 31.12.19								
Saldo pr. 01.01.19	500.000	0	137.005.975	136.466.893	16.700.000	290.672.868	0	290.672.868
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder	0	0	60.332	0	0	60.332	0	60.332
Udloddet udbytte fra tilknyttede virksomheder	0	0	-23.910.000	23.910.000	0	0	0	0
Udloddet udbytte fra associerede virksomheder	0	0	-24.573.392	24.573.392	0	0	0	0
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	0	-108.948	0	0	-108.948	0	-108.948
Betalt udbytte	0	0	0	0	-16.700.000	-16.700.000	0	-16.700.000
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	-750.459	0	0	-750.459	0	-750.459
Forslag til resultatdisponering	0	0	42.159.168	-2.156.134	8.350.000	48.353.034	0	48.353.034
Saldo pr. 31.12.19	500.000	0	129.882.676	182.794.151	8.350.000	321.526.827	0	321.526.827

Koncernens pengestrømsopgørelse

Note	Koncern	
	2019 DKK	2018 t.DKK
Årets resultat	61.617.626	37.888
25 Reguleringer	14.137.826	35.855
Forskydning i driftskapital		
Tilgodehavender	-3.906.925	5.242
Leverandører af varer og tjenesteydelser	-2.557.506	3.241
Andre driftsafledte gældsforpligtelser	1.191.594	-10.420
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	70.482.615	71.806
Betalt selskabsskat	-10.380.121	-25.561
Pengestrømme fra driften	60.102.494	46.245
Køb af immaterielle anlægsaktiver	-4.800.000	-4.130
Salg af immaterielle anlægsaktiver	916.774	0
Køb af materielle anlægsaktiver	-3.515.230	-9.410
Salg af materielle anlægsaktiver	249.639	26
Køb af finansielle anlægsaktiver	-3.932.229	-2.998
Modtaget udbytte	24.573.393	0
Pengestrømme fra investeringer	13.492.347	-16.512
Køb og salg af minoritetsandele	1.960.171	-2.590
Betalt udbytte	-27.951.372	-28.589
Udlån og deposita	-3.502.187	0
Modtaget afdrag på udlån	0	8.330
Låneoptagelse og afdrag på langfristet gæld	-245.857	-965
Udlån til tilknyttede virksomheder	-1.115.737	-3.084
Optagelse af langfristede gældsforpligtelser i øvrigt	3.050.111	0
Pengestrømme fra finansiering	-27.804.871	-26.898
Årets samlede pengestrømme	45.789.970	2.835
Likvide beholdninger ved årets begyndelse	62.032.633	59.413
Kortfristede gældsforpligtelser til kreditinstitutter ved årets begyndelse	-72.724	-288
Likvide beholdninger ved årets slutning	107.749.879	61.960
Likvide beholdninger ved årets slutning specificeres således:		
Likvide beholdninger	107.852.341	62.033
Kortfristede gældsforpligtelser til kreditinstitutter	-102.462	-73
I alt	107.749.879	61.960

	Koncern		Modervirksomhed	
	2019 DKK	2018 t.DKK	2019 DKK	2018 t.DKK

1. Nettoomsætning

Nettoomsætningen fordeler sig således på aktiviteter:

Bolig	288.721.216	253.887	0	0
Erhverv	182.773.218	202.873	0	0
I alt	471.494.434	456.760	0	0

Nettoomsætningen fordeler sig således på geografiske markeder:

Danmark	469.539.502	451.462	0	0
EU-lande	1.954.932	5.298	0	0
I alt	471.494.434	456.760	0	0

2. Personaleomkostninger

Lønninger	259.919.944	241.759	1.500.000	2.000
Pensioner	11.302.244	10.919	0	0
Andre omkostninger til social sikring	3.946.446	3.041	0	0
Andre personaleomkostninger	15.876.147	18.145	0	0
I alt	291.044.781	273.864	1.500.000	2.000
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	465	462	0	0

	Koncern		Modervirksomhed	
	2019 DKK	2018 t.DKK	2019 DKK	2018 t.DKK

3. Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor

Lovpligtig revision af årsregnskabet	513.800	486	15.000	15
Skatterådgivning	256.350	221	5.000	4
Andre ydelser	823.695	611	70.000	99
I alt	1.593.845	1.318	90.000	118

4. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Resultatandele fra tilknyttede virksomheder	0	0	44.442.599	23.458
I alt	0	0	44.442.599	23.458

5. Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Resultatandele fra associerede virksomheder	4.864.269	3.843	4.866.237	3.871
Eliminering af interne gevinster og tab	52.650	53	0	0
Gevinst ved salg af associerede virksomheder	285.522	0	285.522	0
I alt	5.202.441	3.896	5.151.759	3.871

6. Finansielle indtægter

Renteindtægter i øvrigt	2.795.208	2.288	0	0
Øvrige finansielle indtægter	11.386.875	3.055	0	0
I alt	14.182.083	5.343	0	0

	Koncern		Modervirksomhed	
	2019 DKK	2018 t.DKK	2019 DKK	2018 t.DKK

7. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger i øvrigt	1.864.112	1.746	0	0
Valutakursreguleringer	70.949	205	0	0
Øvrige finansielle omkostninger	15.100	20.160	0	0
I alt	1.950.161	22.111	0	0

8. Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	17.241.596	13.156	-354.353	-468
Årets regulering af udskudt skat	-137.100	-1.292	4.235	6
Regulering af skat fra tidligere år	0	-9	0	0
I alt	17.104.496	11.855	-350.118	-462

9. Resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	4.866.237	3.871	42.159.168	31.629
Forslag til udbytte for regnskabsåret	8.350.000	16.700	8.350.000	16.700
Minoritetsinteresser	13.785.527	9.113	0	0
Overført resultat	34.615.862	8.204	-2.156.134	-22.638
I alt	61.617.626	37.888	48.353.034	25.691

10. Immaterielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Goodwill
Koncern:	
Kostpris pr. 01.01.19	87.846.929
Tilgang i året	4.800.000
Afgang i året	-807.908
Kostpris pr. 31.12.19	91.839.021
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.19	-61.546.723
Afskrivninger i året	-6.643.541
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	710.649
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.19	-67.479.615
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.19	24.359.406

11. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Koncern:		
Kostpris pr. 01.01.19	134.795.138	13.446.510
Tilgang i året	2.089.892	1.425.338
Afgang i året	0	-3.890.020
Kostpris pr. 31.12.19	136.885.030	10.981.828
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.19	-912.656	-10.436.102
Afskrivninger i året	-206.644	-1.096.778
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	3.619.854
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.19	-1.119.300	-7.913.026
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.19	135.765.730	3.068.802
Modervirksomhed:		
Kostpris pr. 01.01.19	0	389.564
Kostpris pr. 31.12.19	0	389.564
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.19	0	389.564

12. Værdipapirer og kapitalandele

Beløb i DKK	Kapitalandele i til- knyttede virksom- heder	Kapitalandele i Andre værdipapi- associerede virk- somheder	Andre værdipapi- rer og kapitalan- dele
Koncern:			
Kostpris pr. 01.01.19	0	49.411.901	106.605.188
Tilgang i året	0	2.352.150	1.580.079
Afgang i året	0	-625.000	0
Kostpris pr. 31.12.19	0	51.139.051	108.185.267
Opskrivninger pr. 01.01.19	0	62.430.715	0
Årets resultat fra kapitalandele	0	4.627.703	0
Udbytte relateret til kapitalandele	0	-24.573.393	0
Øvrige egenkapitalreguleringer fra kapitalandele	0	-511.925	0
Opskrivninger pr. 31.12.19	0	41.973.100	0
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.19	0	-875.000	-11.984.787
Tilbageførsel af nedskrivninger fra tidligere år	0	625.000	8.661.644
Årets resultat fra kapitalandele	0	-1.968	0
Andre reguleringer vedrørende kapitalandele	0	52.650	0
Negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	0	-50.682	0
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.19	0	-250.000	-3.323.143
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.19	0	92.862.151	104.862.124
Goodwill ved første indregning af kapitalandele målt til indre værdi	0	0	0

12. Værdipapirer og kapitalandele - fortsat -

Beløb i DKK	Kapitalandele i til- knyttede virksom- heder	Kapitalandele i Andre værdipapi- associerede virk- somheder	rer og kapitalan- dele
Modervirksomhed:			
Kostpris pr. 01.01.19	83.952.549	62.191.152	0
Tilgang i året	7.000.000	2.352.150	1.580.079
Afgang i året	0	-1	0
Kostpris pr. 31.12.19	90.952.549	64.543.301	1.580.079
Opskrivninger pr. 01.01.19	81.079.841	46.011.135	0
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder	60.332	0	0
Tilbageførsel af opskrivninger på afhændede aktiver	0	2.765.330	0
Årets resultat fra kapitalandele	44.442.599	4.627.703	0
Udbytte relateret til kapitalandele	-23.910.000	-24.573.393	0
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	-108.948	0	0
Øvrige egenkapitalreguleringer fra kapitalandele	0	-511.925	0
Opskrivninger pr. 31.12.19	101.563.824	28.318.850	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.19	192.516.373	92.862.151	1.580.079

12. Værdipapirer og kapitalandele - fortsat -

Navn og hjemsted:	Ejerandel
Dattervirksomheder:	
Ejendomsmægleraktieselskabet Poul Erik Bech, København	95,5%
EDC Poul Erik Bech, Næstved A/S, København	50,0%
EDC Poul Erik Bech, Sønderborg A/S, København	75,0%
EDC Poul Erik Bech, Islands Brygge A/S, København	100,0%
EDC Poul Erik Bech, Allerød A/S, København	100,0%
EDC Torben Larsen A/S, Silkeborg	33,3%
EDC Poul Erik Bech, Randers A/S, København	100,0%
EDC Poul Erik Bech, Tune A/S, København	50,0%
EDC Poul Erik Bech, Køge A/S, København	50,0%
EDC Poul Erik Bech, Vordingborg A/S, København	50,0%
EDC Poul Erik Bech, Vanløse A/S, København	50,0%
EDC Poul Erik Bech, Rødovre A/S, København	100,0%
EDC Poul Erik Bech, Silkeborg A/S, København	100,0%
EDC Poul Erik Bech, Helsingør A/S, København	50,0%
EDC Poul Erik Bech, Viborg, København	50,0%
EDC Poul Erik Bech, Rødby A/S, København	50,0%
EDC Poul Erik Bech, Hørsholm A/S, København	75,0%
EDC Poul Erik Bech, Falkoner Alle A/S, København	54,0%
EDC Poul Erik Bech, Valby A/S, København	50,0%
EDC Poul Erik Bech, Birkerød A/S, København	100,0%
EDC Poul Erik Bech, Frederikssund A/S, København	50,0%
EDC Poul Erik Bech, Karrebæksminde, København	75,0%
EDC Poul Erik Bech, Gl. Kongevej A/S, København	72,0%

EDC Poul Erik Bech, Godthåbsvej A/S, København	90,0%
EDC Poul Erik Bech, Odense C A/S, København	64,0%
EDC Poul Erik Bech, Aabenraa A/S, København	74,8%
EDC Poul Erik Bech, Holmbladsgade A/S, København	50,0%
EDC Poul Erik Bech, Slagelse A/S, København	75,0%
EDC Poul Erik Bech, Gentofte A/S, København	100,0%
EDC Refsgaard & partnere A/S, Viborg	75,0%
C.E.M Invest ApS, København	100,0%
EDC Poul Erik Bech, Rødekro A/S, København	50,0%
EDC Poul Erik Bech, Esbjerg og Hjerting A/S, København	50,0%
EDC Poul Erik Bech, Amagerbrogade A/S, København	75,0%
EDC Poul Erik Bech, Ørestad A/S, København	50,0%
EDC Poul Erik Bech, Hedehusene A/S, København	75,0%
EDC Poul Erik Bech, Vallensbæk A/S, København	50,0%
EDC Poul Erik Bech, Hvidovre A/S, København	55,0%
EDC Poul Erik Bech, Jyllinge A/S, København	50,0%
EDC Købermægler 1 ApS, København	50,0%
EDC PEB AM Holding A/S, København	50,0%
EDC Poul Erik Bech, Herlev A/S, København	75,0%
EDC Poul Erik Bech/Arne Madsen, Brønshøj A/S, København	100,0%
EDC Poul Erik Bech, Ballerup A/S, København	100,0%
EDC Poul Erik Bech, Nørrebro A/S, København	50,0%
Holdingselskabet Poul Erik Bech Erhverv A/S, København	100,0%
EDC Erhverv Poul Erik Bech, Hillerød A/S, København	70,0%
EDC Erhverv Poul Erik Bech, Kolding A/S, København	100,0%
EDC Erhverv Poul Erik Bech, Esbjerg A/S, København	55,0%

EDC Erhverv Poul Erik Bech, Aalborg A/S, København	44,4%
EDC Erhverv Poul Erik Bech, København P/S, København	86,0%
EDC Erhverv Poul Erik Bech, Fyn A/S, København	50,0%
La Cour & Lykke A/S, København	65,0%
EDC Erhverv Poul Erik/Ibo Bech, Herlev A/S, København	50,0%
EDC Erhverv Poul Erik Bech, Vejle A/S, København	75,0%
EDC Erhverv Torben Larsen A/S, Silkeborg	50,0%
EDC Erhverv Poul Erik Bech, Sønderjylland P/S, København	90,0%
EDC Erhverv Poul Erik Bech, Sjælland A/S, København	90,0%
EDC Erhverv Poul Erik Bech, Roskilde A/S, København	60,0%
EDC Erhverv Poul Erik Bech, Slagelse A/S, København	50,0%
EDC Erhverv Poul Erik Bech, Køge A/S, København	60,0%
EDC Erhverv Poul Erik Bech, Næstved, København	50,0%
EDC Landbrug Poul Erik Bech P/S, København	100,0%
EDC PEB SLP Holding A/S, København	50,0%
EDC Erhverv Poul Erik Bech, Aarhus P/S, København	100,0%
Komplementarselskabet PEB ApS, København	100,0%
LEA Ejendomspartner A/S, København	100,0%
Promana A/S, Herlev	50,0%
Ejendomsselskabet PEB ApS, København	100,0%
EDC Mæglerne Poul Erik Bech, Sverige A/S, København	100,0%
Karpou AB, Sverige	100,0%
MH Slottsstaden AB, Sverige	100,0%

12. Værdipapirer og kapitalandele - fortsat -

Navn og hjemsted:	Ejerandel
Associerede virksomheder:	
EDC-holding A/S, Frederiksberg	27,1%
EDC Poul Erik Bech, Aros A/S, Aarhus	50,0%

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

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

13. Finansielle anlægsaktiver i øvrigt

Beløb i DKK	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	Deposita	Andre tilgodeha- vender
Koncern:			
Kostpris pr. 01.01.19	5.304.237	2.071.868	15.224.690
Tilgang i året	14.876	191.199	7.153.927
Afgang i året	-2.563.594	0	-3.842.939
Kostpris pr. 31.12.19	2.755.519	2.263.067	18.535.678
Nedskrivninger pr. 01.01.19	-3.511.818	0	0
Tilbageførsel af nedskrivninger fra tidligere år	50.682	0	0
Tilbageførsel af nedskrivninger på afhændede aktiv	2.765.330	0	0
Nedskrivninger pr. 31.12.19	-695.806	0	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.19	2.059.713	2.263.067	18.535.678

	Koncern		Modervirksomhed	
	31.12.19 DKK	31.12.18 t.DKK	31.12.19 DKK	31.12.18 t.DKK

14. Periodeafgrænsningsposter

Forudbetalte omkostninger	10.337.488	11.536	0	0
I alt	10.337.488	11.536	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	
	31.12.19 DKK	31.12.18 t.DKK	31.12.19 DKK	31.12.18 t.DKK

16. Minoritetsinteresser

Minoritetsinteresser primo	24.679.049	26.505	0	0
Betalt udbytte	-11.251.372	-11.889	0	0
Køb og salg af minoritetsandele	2.334.217	-1.020	0	0
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	1.970	0	0
Minoritetsinteressernes andel af årets resultat	13.785.527	9.113	0	0
I alt	29.547.421	24.679	0	0

	Koncern		Modervirksomhed	
	31.12.19 DKK	31.12.18 t.DKK	31.12.19 DKK	31.12.18 t.DKK

17. Udskudt skat

Udskudt skatteaktiv pr. 01.01.19	4.457.337	3.164	-23.217	-18
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	137.100	1.293	-4.235	-6
Udskudt skatteaktiv pr. 31.12.19	4.594.437	4.457	-27.452	-24

Udskudt skat fordeler sig således:

Immaterielle anlægsaktiver	951.155	1.473	0	0
Materielle anlægsaktiver	317.598	-69	-27.452	-23
Finansielle anlægsaktiver	-434.850	-359	0	0
Tilgodehavender	5.500	0	0	0
Hensatte forpligtelser	3.755.034	3.359	0	0
Skattemæssige underskud	0	53	0	0
I alt	4.594.437	4.457	-27.452	-23

18. Andre hensatte forpligtelser

Beløb i DKK	Garantiforpligtel- ser	Andre hensatte forpligtelser
Koncern:		
Forpligtelser pr. 01.01.19	125.000	18.610.302
Hensat i året	184.561	3.761.788
Tilbageført hensættelse fra tidligere år	0	-490.394
Forpligtelser pr. 31.12.19	309.561	21.881.696

	Koncern		Modervirksomhed	
	31.12.19 DKK	31.12.18 DKK	31.12.19 DKK	31.12.18 DKK

18. Andre hensatte forpligtelser - fortsat -

Andre hensatte forpligtelser forventes at fordele sig således:

Kortfristede forpligtelser	22.191.257	18.735	0	0
I alt	22.191.257	18.735	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 31.12.19 DKK	Gæld i alt 31.12.18 t.DKK
Koncern:				
Gæld til realkreditinstitutter	607.458	58.091.879	58.992.160	59.318
Deposita	0	0	127.047	47
Anden gæld	0	0	3.550.111	500
I alt	607.458	58.091.879	62.669.318	59.865

20. Periodeafgrænsningsposter

Forudbetalte indtægter	119.262	647	0	0
I alt	119.262	647	0	0

21. Afledte finansielle instrumenter

Koncernen har indgået en renteswap til sikring af de fremtidige rentebetalinger på et variabelt forrentede realkreditlån. Renteswappen har en hovedstol på t.DKK 10.899 og en restløbetid på 5 år til udløb den 30.12.24. Renteswappen er indregnet til dagsværdi, som på balancedagen udgør t.DKK -699. Der er i regnskabsåret indregnet et urealiseret tab før skat på t.DKK 140, som er indregnet direkte på egenkapitalen. Renteswappen er indgået med et dansk pengeinstitut som modpart.

22. Eventualforpligtelser

Modervirksomheden:

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter forholdsmæssigt for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af den ultimative modervirksomhed. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten m.v.

23. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Koncern:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 58.992 er der givet pant i grunde og bygninger. Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør t.DKK 135.766.

Obligationer t.DKK 33.667 pr. 31.12.19 er stillet til sikkerhed for trækingsret i pengeinstitut. Koncernen her endvidere stillet sikkerhed i likvide beholdninger for i alt t.DKK 2.870 for samme trækingsret. Pr. 31.12.19 udgør gæld til pengeinstituttet t.DKK 0.

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

Afgivne garantier udgør t.DKK 107.

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. Der er i året tilbageført nedskrivninger på t.DKK 2.816. Den samlede nedskrivning på tilgodehavender hos associerede virksomheder udgør t.DKK 696 på balancedagen.

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

	Koncern	
	2019 DKK	2018 t.DKK
25. Reguleringer til pengestrømsopgørelse		
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	7.946.963	7.644
Fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-797.610	45
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-5.202.441	-3.896
Skat af årets resultat	17.104.496	11.855
Andre hensatte forpligtelser	3.455.955	-108
Øvrige reguleringer, kursregulering værdipapirer mv.	-8.369.537	20.315
I alt	14.137.826	35.855

26. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

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

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Generelt om indregning og måling

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

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

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

KONCERNREGNSKAB

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden og dens dattervirksomheder, hvori modervirksomheden direkte eller indirekte besidder mere end 50% af stemmerettighederne, eller gennem aftaler har en bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen besidder kapitalandele, mellem 20% og 50% af stemmerettighederne og udøver betydelig, men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder.

De regnskaber, der anvendes til brug for konsolideringen, aflægges i overensstemmelse med koncernens regnskabspraksis.

Koncernregnskabet er udarbejdet som et sammendrag af regnskaber for modervirksomheden og dattervirksomhederne ved sammenlægning af regnskabsposter af ensartet karakter. Ved konsolideringen er der foretaget eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, besiddelser af kapitalandele, interne mellemværender og udbytter samt gevinster og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder i det omfang, de underliggende aktiver og forpligtelser ikke er realiserede.

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

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

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

VIRKSOMHEDSSAMMENSLUTNINGER

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

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

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

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

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

26. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**VALUTA**

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

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

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

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

AFLEDTE FINANSIELLE INSTRUMENTER

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

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

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

26. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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 tidspunkt for underskrevet købsaftale og effektueret deponering. Øvrige honorarindtægter indregnes når ydelsen er leveret til kunden. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder lejeindtægter, negativ goodwill og gevinster ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter omkostninger til markedsføring.

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

26. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Af- og nedskrivninger**

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

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Goodwill	5-10	0
Bygninger	50	90
Kunst		100
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5	0

Goodwill afskrives over 5-10 år. Brugstiden er fastsat under hensyntagen til de forventede fremtidige nettoindtægter fra den virksomhed eller aktivitet, som goodwill er knyttet til.

Grunde afskrives ikke.

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

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

Andre driftsomkostninger

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

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

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

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

26. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**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.

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.

26. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Materielle anlægsaktiver**

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

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

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

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

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

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

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

I modervirksomhedens balance måles kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder efter den indre værdis metode, hvilket indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi, opgjort efter modervirksomhedens regnskabspraksis, reguleret for resterende værdi af positiv eller negativ goodwill samt gevinster og tab ved transaktioner med de pågældende virksomheder.

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

26. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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

Nedskrivning af anlægsaktiver

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

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

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.

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

Tilgodehavender

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

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

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

26. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Igangværende arbejder for fremmed regning**

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

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

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

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

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer måles til dagsværdi svarende til kursværdien på balancedagen.

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

26. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Egenkapital**

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

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

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder indregnes i modervirksomhedens årsregnskab under egenkapitalen i reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, omstruktureringer m.v. og indregnes, når selskabet på balancedagen har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer. Hensatte forpligtelser måles til nettorealiseringsværdi eller dagsværdi, såfremt forpligtelsen forventes indfriet på længere sigt.

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

Aktuelle og udskudte skatter

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

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

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

26. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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

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

Gældsforpligtelser

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

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

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

Modtagne forudbetalinger fra kunder

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

Periodeafgrænsningsposter

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

PENGESTRØMSOPGØRELSE

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

Pengestrømme fra driften opgøres som årets resultat, reguleret for ikke kontante driftsposter, betalte selskabsskatter og ændringer i driftskapitalen.

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

26. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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

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