

EDC Poul Erik Bech Holding A/S

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

Årsrapport for 2022

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 25.05.23

Steen Lundbye

Dirigent

Koncernoplysninger m.v.	3
Koncernoversigt	4
Ledelsespåtegning	5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	6 - 8
Ledelsesberetning	9 - 23
Resultatopgørelse	24
Balance	25 - 26
Egenkapitalopgørelse	27 - 30
Koncernens pengestrømsopgørelse	31
Noter	32 - 60

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

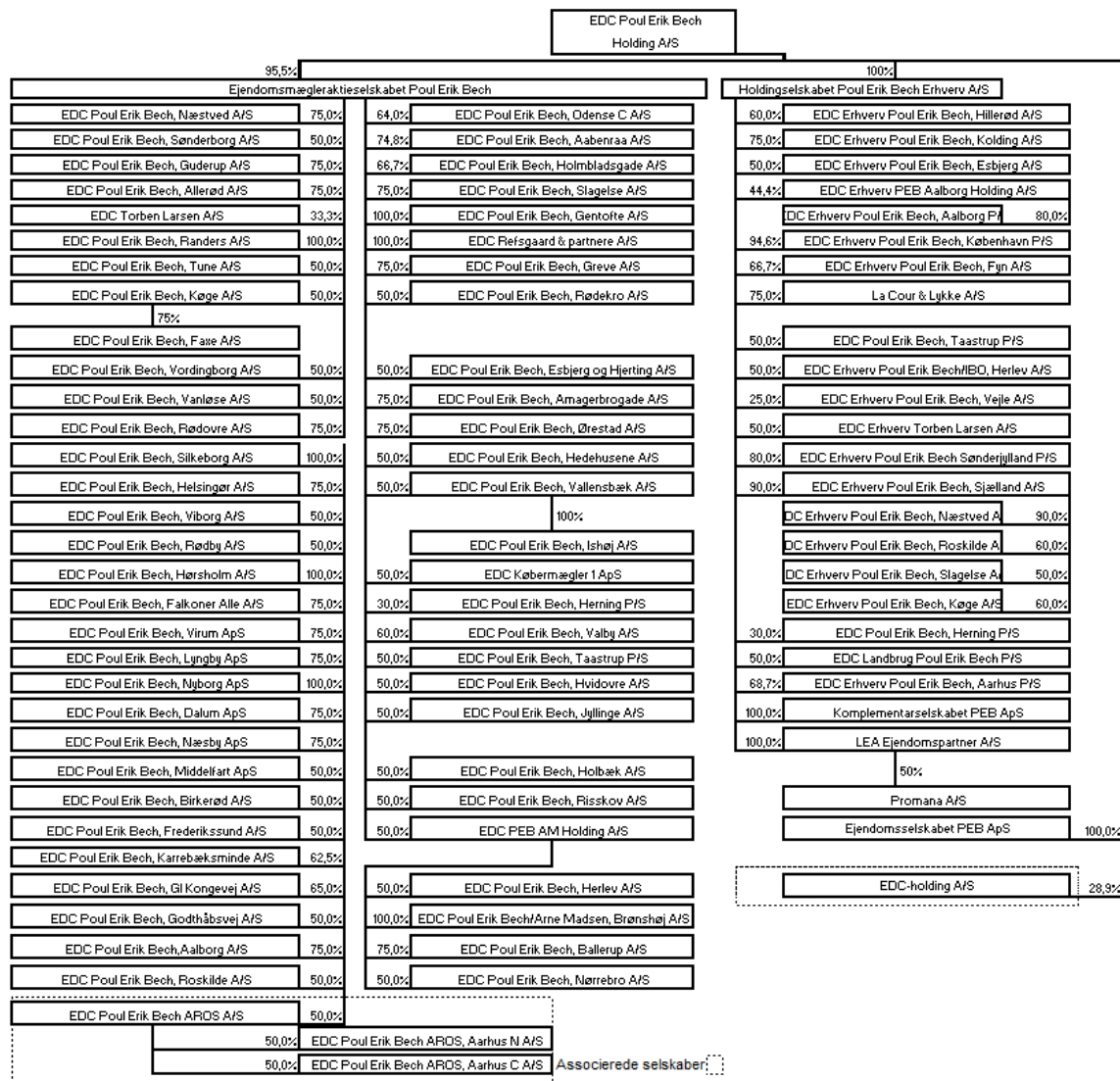
Bestyrelse

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

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Koncernoversigt for EDC Poul Erik Bech Holding A/S pr. 31.12.22



Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 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. 31.12.22 og resultatet af koncernens og modervirksomhedens aktiviteter samt af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 25. maj 2023

Direktionen

Poul Erik Bech
Ejendomsmægler og valuar, MRICS, MDE

Bestyrelsen

Kenneth Nielsen
Ejendomsmægler og valuar, MDE

Stig Theilmann
Ejendomsmægler og valuar,
MRICS Registered Valuer, MDE

Jane Bech
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 01.01.22 - 31.12.22, 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. 31.12.22 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt pengestrømme for koncernen for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 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 25. maj 2023

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	2022	2021	2020	2019	2018
<i>Resultat</i>					
Nettoomsætning	526.452	608.414	540.590	471.494	456.760
Resultat af primær drift	32.963	112.229	104.845	61.297	62.614
Finansielle poster i alt	-18.247	38.566	9.838	17.435	-12.872
Årets resultat	9.089	120.596	89.195	61.618	37.888
<i>Balance</i>					
Samlede aktiver	645.347	753.211	716.258	566.988	520.370
Investeringer i materielle anlægsaktiver	24.115	7.825	12.076	3.515	9.410
Egenkapital	443.715	488.517	395.752	342.044	307.215

Nøgletal

	2022	2021	2020	2019	2018
<i>Rentabilitet</i>					
Egenkapitalens forrentning	2%	27%	24%	19%	12%
Afkast af investeret kapital	20%	94%	86%	41%	47%
EBITA Margin	8%	20%	21%	14%	15%

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.
EBITA Margin:	$\frac{\text{EBITA} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$

Nøgletallene er beregnet efter Finansforeningens anbefalinger.

Væsentligste aktiviteter

EDC Poul Erik Bech Holding A/S består af:

- Ejendomsmægleraktieselskabet Poul Erik Bech, med boligæglervirksomhed
- Holdingselskabet Poul Erik Bech Erhverv A/S, der driver erhvervsæglervirksomhed
- Ejendomsadministrationsselskabet LEA Ejendomspartner A/S
- Ejendomsselskabet PEB ApS, der ejer nogle af de ejendomme, hvor der drives ejendomsæglervirksomhed.

Vores koncernstruktur gør det enklere at optage partnere og foretage fusioner med andre virksomheder i branchen, da en anden boligæglervirksomhed kan fusionere med os direkte på boligområdet uden at skulle involveres i fx aktiviteter på erhvervsområdet. Vi vurderer, at der er et behov for en øget konsolidering af mæglerbranchen, og at vi er velstrukturerede til at tage del heri. Opkøb har således også fyldt meget i 2022, og vi forventer en yderligere konsolidering og opkøb af flere virksomheder i 2023.

Ejerstruktur

For at sikre vores status som Danmarks største og eneste landsdækkende ejendomsmæglervirksomhed, valgte Poul Erik Bech i 2015 at oprette Poul Erik Bech Fonden. Fonden ejer 60% af virksomheden, mens 30% af aktierne er overtaget af Poul Erik Bechs datter, Jane Bech, og stifteren selv ejer de sidste 10%. Ejerstrukturen er på den måde den samme som kendes fra langt større, danske virksomheder.

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

Fonden betyder, 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, hvilket er uændret i forhold til sidste 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 butik eller erhvervscenter og de lokale partnere de resterende 50%.

Kædetilhørsforhold

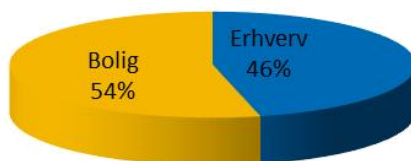
EDC Poul Erik Bech-virksomheden er en del af EDC-kæden, der med ca. 233 mæglerbutikker, 24 erhvervscentre og 31 ferieudlejningscentre er landets største mæglerkæde. EDC er et aktieselskab ejet af mæglerne i samarbejdet. Den enkelte mæglervirksomhed har en enslydende samarbejdskontrakt med EDC-gruppen a/s.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Koncernen har i 2022 realiseret et overskud på ca. 26 mio. kr. efter skat, før kursregulering af værdipapirer, hvilket er ca. 4 mio. kr. dårligere end det forventede resultatinterval. Resultat før skat udgør 15 mio. kr., hvilket er et fald på 90% i forhold til rekordåret 2021. Resultatet efter skat blev på 9 mio. kr., samtidig blev omsætningen på 526 mio. kr., hvilket er fald på 13% i forhold til året før. Især boligdelen har været udfordret, mens erhvervsdelen havde et ganske fornuftigt år, hvor det første halve år var på et højt niveau. Resultatet betegnes af ledelsen som tilfredsstillende markedet og den lagte politik taget i betragtning, men ikke tilfredsstillende set fra et sædvanligt virksomhedsperspektiv.

Over driften er foretaget afskrivninger på goodwill med 8 mio. kr. I året er der samlet erhvervet goodwill for 29 mio. kr., hvorved den over årene samlede goodwillanskaffelse andrager 135 mio. kr. Der er således afskrevet i alt godt 91 mio. kr., hvorefter der resterer 43mio. kr.

Omsætningsfordeling 2022



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

Moderselskabets andel af egenkapitalen er 419 mio. kr. pr. 31. december 2022. Regnskabstallene er den del af virksomheden, der relaterer sig til virksomhedens grundlægger Poul Erik Bech og Jane Bech og er således efter de øvrige partners udtræk af gager og overskudsandele.

Bolig

Boligmarkedet var i 2022 i høj grad ramt af nedgang efter to rigtig gode år i kølvandet på Coronapandemien. Med krig, usikkerhed, høje renter, inflation, energipriser og byggeomkostninger, var og er boligmarkedet stadig påvirket med en betydelig nedgang. Det gav et samlet fald i omsætningen på 22% i 2022 og et samlet negativt resultat for vores boligbutikker.

På trods af et udfordrende år fortsætter vi med at udvide med flere boligbutikker og arbejder målrettet på at udvikle og optimere vores eksisterende boligbutikker. Vi har moderniseret vores lokaler en lang række steder og flyttet til nye lokaler. Vores ambitiøse vækststrategi gør, at vi i 2022 købte yderligere en række nye boligbutikker. I april 2022 købte vi EDC Strandfelt, der er blandt Københavns Vestegns største selvstændige ejendomsmæglervirksomheder, hvor vi fik boligbutikkerne Glostrup, Albertslund samt Taastrup med, sidstnævnte er både boligbutik og erhvervscenter. Desuden købte vi boligbutikker i Virum, Lyngby, Nyborg, Dalum, Næsby og Middelfart, Ishøj, Rødvig Stevns og en nyetablering i Faxe er også kommet til.

Fra 1. april 2023 har vi købt 4 københavnske boligbutikker af Paulun Bolig på Amager, Islands Brygge, Tårnby, Østerbro. Butikkerne er blevet slået sammen med eksisterende EDC Poul Erik Bech boligbutikker. Vores 2 Amagerbutikker har ved sammenlægningen næsten fået fordoblet salgskraften.

Vi har således stor erfaring med at købe op og vækste med både nye og eksisterende butikker, og den strategi vil vi fortsætte med i 2023. Det er især i nedgangstider, at der kommer flere muligheder for at gøre en god forretning ved opkøb. Vi ønsker således, at vi styrker os relativt, hvilket vi vil fortsætte med i 2023. I 2023 har vi således erhvervet boligbutikker i Skagen og Langeland.

Vi er nu oppe på 80 boligbutikker ud af EDC-gruppens i alt 233 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.

Vi har følgende geografiske fordeling af vores virksomhed:



Erhverv

Efter to ekstraordinære år blæste der i 2022 mere usikre vinde på erhvervsejendomsmarkedet, hvor krig, usikkerhed, høje renter, inflation, energipriser og byggeomkostninger påvirkede markedet. 2022 var således et splittet år, hvor første halvår fortsatte i samme tempo, som rekordåret 2021, mens andet halvår og starten af 2023 er præget af især de høje renter, hvor køber og sælger mange gange er for langt fra hinanden til at kunne gennemføre en handel.

Transaktionsvolumen på det danske erhvervsejendomsmarked faldt med ca. 15% i 2022, hvilket stadig er den næsthøjeste volumen målt kun overgået af 2021. Efterspørgslen drives i høj grad af udenlandske investorer, der fylder meget i Danmark, hvor lidt over halvdelen af den samlede transaktionsvolumen, eller 45 mia. kr. ud af 87 mia. kr. kan tilskrives de internationale investorer. Det er især på de større transaktioner, at de internationale investorer er synlige, faktisk er der kun to danske investorer blandt de ti største transaktioner i Danmark i 2022.

Vores internationale afdeling har haft endnu et rigtig godt år og fortsætter med at vækste. Vi har gennemført en lang række opgaver og bidraget til diverse internationale markedsrapporter for vores samarbejdspartner JLL (Jones Lang Lasalle), der er en af verdens største ejendomsmæglervirksomheder. Vores internationale afdeling har opbygget et stærkt netværk af udenlandske investorer og samarbejdspartnere, og afdelingen oplevede således en stigning i omsætning på hele 60% på de internationale opgaver i 2022.

Vi ønsker fortsat at udbygge vores position som Danmarks mest landsdækkende ejendomsmæglervirksomhed inden for erhvervsejendomme. 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 og flere af de større sager. Vi ønsker at bistå vores kunder med løsning af såvel små, mellemstore som større sager. Vores strategi om fortsat vækst gjorde, at vi i 2022 købte yderligere op. I april 2022 købte vi EDC Strandfelt med et erhvervscenter i Taastrup, som betyder, at vi nu har 19 erhvervscentre på landsplan.

Vores landbrugsafdeling, som blev etableret for 3½ år siden, fortsætter væksten og har leveret et flot 2022.

Pr. 1. april 2023 har vi erhvervet STAD Projekt og skabt Danmarks stærkeste projektteam. Sammen vil vi stå stærkt i markedet med flere end 25 dedikerede projektmedarbejdere til at forestå salg og udlejning af projektboliger.

Vi fortsætter med at styrke og videreudvikle vores salgssupport- og researchafdeling. Samtidigt stiller kunderne fortsat større krav til os som erhvervsmæglere og ønsker øget hastighed og gennemsigtighed. Derfor spiller digitalisering fortsat en vigtig rolle. Vi har også i 2022 investeret betydeligt i IT. Det er vigtigt at være tilgængelig, og vores Kundecenter, der har åbent alle dage hele året rundt fra 8-22, er en vigtig bidragsyder hertil. Det er et tiltag, som kunderne sætter stor pris på.

I 2022 lancerede vi to nye digitale produkter til vores kunder. Ejere af erhvervsejendomme, der overvejer at sælge deres ejendomme, har benyttet sig af vores onlineværktøj: Send-min-køber. Her kan den enkelte ejer af en erhvervsejendom nemt følge efterspørgslen på sin ejendom - og ejeren kan sætte til salg, når tiden er helt rigtig. Det er vi de første i branchen, der tilbyder. Desuden introducerede vi også som de første i branchen CityFact, der er et nyt analyseprodukt, der går i dybden med relevant ejendomsdata fra en række af de største byer herhjemme. CityFact giver således omfattende områdespecifik viden om netop din by og samler markedsdata for ejendomssegmenterne bolig, kontor, detail, lager, logistik og projektudvikling, herunder data om tomgang, markedsleje, afkastkrav, udviklingsområder, byggeaktivitet etc. Det har mange af vores kunder benyttet sig af i 2022.

Vi realiserede på erhverv en omsætning på 232 mio. kr. i 2022, hvilket er et mindre fald på 3%. Resultatet faldt samtidigt fra 37,1 mio. kr. til 26,2 mio. kr. efter skat, hvilket er et fald på 30%.

Ledelsen betegner året som 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 2022 haft en stigning på 5% i omsætningen. Vi har gennemført en række investeringer i personale og ændringer i kundeforhold de sidste par år. Resultatet i 2022 blev et overskud på 2 mio. kr.

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 45 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 &Living (tidligere 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 2022 havde vi kun en beskedent andel i klagenævnsager set i forhold til vores virksomheds størrelse.

Branchepolitisk har der været ganske megen debat om rimeligheden i, at finanssektoren driver mæglervirksomhed. Politikere fra flere partier på tværs af det politiske spekter har udtrykt sig skeptisk på området. Ikke mindst Danske Bank-koncernen har gennem en række eksempler vist nogle af de problemer, der opstår når en finanskoncern kontrollerer serviceringen af kunden på såvel finans- som mæglerområdet. Der er også fokus på formidlingen af realkreditlån, og på dette område søger Jyske Bank at få tilgang til at kunne levere realkreditlån til de banker, der er omfattet af Totalkreditsamarbejdet. Udfaldet heraf kan få stor betydning for mæglerbranchen.

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

GDPR fylder fortsat meget i rigtig mange brancher. 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

Selvom der er kommet lidt mere gang i boligmarkedet igen i 2023, så er der stadig et godt stykke vej til en normalisering. Vi forventer, at der grundet de makroøkonomiske tendenser stadig vil være betydelige udfordringer på boligmarkedet. Vi fokuserer på vækst og vil gribe de muligheder som et udfordret boligmarked giver i forhold til opkøb. Vi er forretningsmæssigt klar til bedre tider. Udbuddet af boliger i 2023 er således fortsat ganske lavt. Krigen i Ukraine, højere renter og inflation samt politiske indgreb har indflydelse på boligmarkedet, så forventningen er at markedet vil forblive lavt i 2023.

Vi forventer et væsentligt lavere transaktionsniveau på erhverv. Der er ikke direkte krisestemning, for der er stadig mange penge i markedet, men vi forventer først senere på året en optøning, da sælgere og købere indtil videre ofte er langt fra hinanden. Erhvervsmarkedet er altså præget af mindre gode konjunkturer.

Vores strategi er fortsat vækst, og 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 og købt Stad Projekt 1. april 2023. Vi vil udbygge vores forretning for vores internationale kunder og danske kunder i udlandet samt at få en større del af de større transaktioner.

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

Vi vil fortsætte med at udbygge vores partnerstruktur 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 10 - 30 mio. kr.

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 2022 investeret kraftigt i at udbygge vores digitale platforme, kunde- og informationssystemer, og der er også investeret betydeligt på uddannelsessiden.

Efterfølgende begivenheder

Boligmarkedet er fortsat ikke oppe i særligt højt niveau, og erhvervsmarkedet er begyndt at få det sværere end de seneste rigtig gode år.

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. 2022 modtaget i alt 53 mio. kr. til uddeling, og sidste år uddelte fonden hele 69 lokale overrækkelser, og vi forventer omkring det samme antal donationer i 2023. Hertil kommer de centralt overrakte donationer og kunstinitiativer. BROEN Danmarks 32 lokalforeninger blev fx støttet med 1,1 mio. kr. igen i 2022. Pengene går til at udsatte børn og unge bliver hjulpet til at blive en del af et aktivt fritidstilbud.

Desuden besluttede Fonden i 2022, 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 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. Det betyder, at Dansk Folkehjælp i 2023 har modtaget 3 ud af de 6 mio. kr.

Vores sociale samfundsansvar ses i Poul Erik Bech Fondens arbejde og Fondens vedtægter fungerer som politik for vores engagement i de lokalsamfund, som vi er en del af. Fondens vedtægter kan downloades på www.poulerikbechfonden.dk

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

Poul Erik Bech Fonden følger Erhvervsstyrelsens anbefalinger for god fondsledelse, som er rettet mod erhvervsdrivende fonde og har udfyldt skema til "Lovpligtig redegørelse for god fondsledelse, jf. årsregnskabslovens § 77 a". Troværdighed skal kendetegne Poul Erik Bech Fonden, og det ønsker vi at opnå med gennemsigtighed om Fondens arbejde, så alle projekter kan findes på Fondens hjemmeside.

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

Medarbejderforhold

Ved udgangen af 2022 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 medarbejderes ve og vel har altid været et vigtigt fokuspunkt. Vi overholder arbejdslovgivningen og de dertil knyttede bestemmelser. Vores omfattende medarbejderhåndbog er vores virksomhedspolitik, der tydeliggør medarbejdernes forhold. Vi har flere forhold, som vi hele tiden søger at forbedre for vores medarbejdere. Her belyses de væsentligste områder: Stress, trivsel, uddannelse og kønspolitik.

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

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

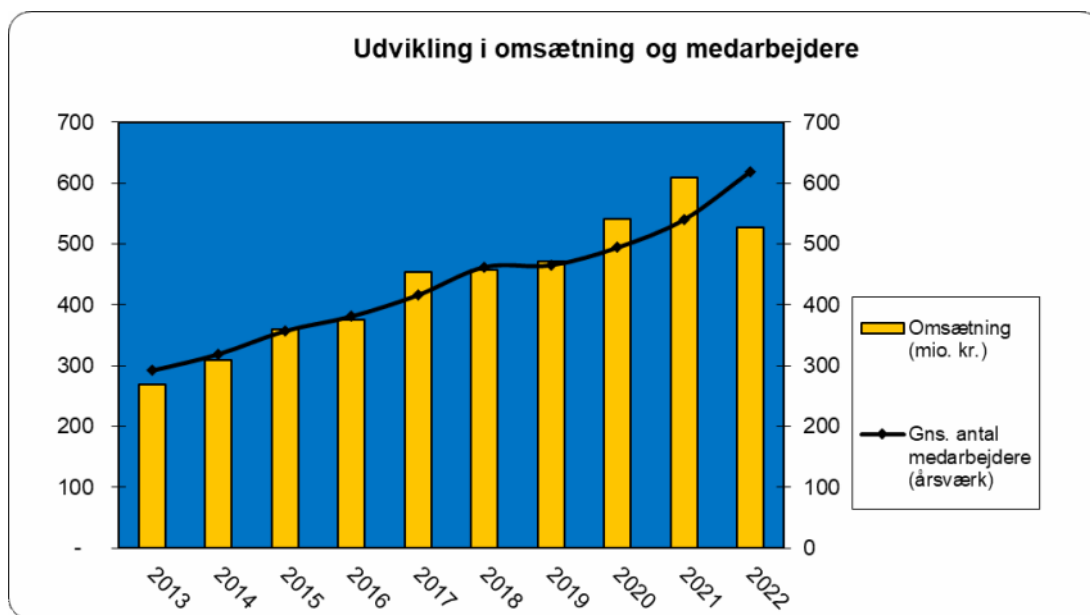
På uddannelsessiden ønsker vi at være den ejendomsmæglervirksomhed, der giver medarbejderne de bedste udviklings- og karrieremuligheder. For at realisere det ambitiøse mål kræver det en konsekvent personalepolitik. Vi har branchens mest omfattende uddannelses- og efteruddannelsesprogram for vores medarbejdere. Det har medvirket til, at vi ved udgangen af 2022 i koncernen, beskæftigede 258 ejendomsmæglere MDE - eller næsten 8% 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, hvilket også betyder, at vi også i de mindre gode tider gør, hvad vi kan for at holde på vores dygtige medarbejdere.
- 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 2022 kunne fejre yderligere en med 40-års jubilæum og en med 25-års jubilæum samt 13 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.

Vores kønspolitik skal som i branchen være en ligelig fordeling af kønnene i vores ledelse blandt både registrerede som ikke-registrerede direktører, direktører, bestyrelsesmedlemmer i datterselskaber, afdelings-/butikshefer og mellemledere i øvrigt. Kønsfordelingen i 2022, hvor medarbejdere med ledelseshverv på forskellige niveauer kun medtages i højeste kategori, er:

Kønsfordeling ultimo 2022	Mænd		Kvinder	
	Antal	%	Antal	%
Bestyrelsesmedlemmer	95	90%	11	10%
Registrerede direktører inkl. datterselskaber	5	100%	0	0%
Afdelingsledere og mellemledere i øvrigt	43	80%	11	20%
Total	143	87%	22	13%

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 2021. 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/, 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. Vi affaldssorterer og har automatik på energiforbruget i vores bestræbelser på at reducere forbruget af el og varme. Vandforbrug har vi i vores virksomhedstype i sagens natur meget lidt af.

Menneskerettigheder

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

Resultater opnået af virksomhedens arbejde med samfundsansvar og forventninger fremover

En virksomheds samfundsansvar skal næppe kendetegnes ved en lovmæssig redegørelse i tilknytning til årsregnskabet, men derimod i de daglige handlinger i vores forhold til medarbejdere, kunder, leverandører og i forholdet til de mennesker og det samfund, vi i øvrigt omgiver os med. Via en meget bevidst holdning til at søge at fastholde medarbejderne i et livsforløb i virksomheden, har vi opnået en for branchen meget betydelig grad af stabilitet og skabt en arbejdsplads, der er stærkt værdibaseret. Vi vil foretage yderligere tiltag, der styrker 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. Vi har også udvidet antallet af unge, der læser på Handelshøjskolen/CBS gennem ansættelse i relevante studiejobs. I 2023 vil vi finpudse uddannelsesforløbet, som vi tilbyder unge med en drøm om at arbejde i ejendomsmæglerbranchen.

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 udsatte børn. Udviklingen på det sociale område sker bl.a. ved, at kendskabet til Poul Erik Bech Fonden øges, hvilket medvirker til et stigende antal ansøgninger. Vi forventer fortsat i 2023 at være en aktiv bidragsyder på kunstområdet primært i Varde.

Note		Koncern		Modervirksomhed	
		2022 DKK	2021 t.DKK	2022 DKK	2021 t.DKK
1	Nettoomsætning	526.452.215	608.414	0	0
	Andre driftsindtægter	6.149.966	4.079	0	0
	Driftsomkostninger	-75.134.920	-69.071	0	0
	Andre eksterne omkostninger	-68.951.361	-62.848	-92.562	-34
	Bruttoresultat	388.515.900	480.574	-92.562	-34
2	Personaleomkostninger	-345.750.048	-359.457	-1.500.000	-1.515
	Resultat før af- og nedskrivninger	42.765.852	121.117	-1.592.562	-1.549
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-9.802.936	-8.888	0	0
	Resultat af primær drift	32.962.916	112.229	-1.592.562	-1.549
4	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	13.672.919	74.789
5	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-11.630.904	13.072	-11.289.050	12.866
	Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	1.659.000	2.187	1.659.000	2.187
6	Andre finansielle indtægter	13.867.960	25.285	0	0
7	Andre finansielle omkostninger	-22.143.540	-1.978	0	-10
	Resultat før skat	14.715.432	150.795	2.450.307	88.283
8	Skat af årets resultat	-5.626.039	-30.199	350.364	343
	Årets resultat	9.089.393	120.596	2.800.671	88.626

Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	-11.630.904	12.706	2.383.869	91.952
Forslag til udbytte for regnskabsåret	3.334.000	16.700	3.334.000	16.700
Minoritetsinteresser	5.864.614	31.635	0	0
Overført resultat	11.521.683	59.555	-2.917.198	-20.026
I alt	9.089.393	120.596	2.800.671	88.626

AKTIVER		Koncern		Modervirksomhed	
		31.12.22 DKK	31.12.21 t.DKK	31.12.22 DKK	31.12.21 t.DKK
Note					
	Goodwill	43.391.196	23.182	0	0
10	Immaterielle anlægsaktiver i alt	43.391.196	23.182	0	0
	Grunde og bygninger	173.997.063	151.693	0	0
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4.332.784	3.720	389.564	390
	Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	1.195.000	9.600	0	0
11	Materielle anlægsaktiver i alt	179.524.847	165.013	389.564	390
12	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	158.732.611	222.182
12	Kapitalandele i associerede virksomheder	108.733.459	113.092	107.027.598	112.917
13	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	1.900.000	800	0	0
12	Andre værdipapirer og kapitalandele	218.993.903	288.622	2.999.796	2.297
13	Deposita	3.215.890	2.790	0	0
13	Andre tilgodehavender	28.343.232	48.978	0	4.694
	Finansielle anlægsaktiver i alt	361.186.484	454.282	268.760.005	342.090
	Anlægsaktiver i alt	584.102.527	642.477	269.149.569	342.480
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	29.664.996	34.398	0	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	7.722.813	16.165	150.912.598	95.016
	Udskudt skatteaktiv	2.742.861	4.951	0	0
	Tilgodehavende selskabsskat	0	0	344.891	345
	Andre tilgodehavender	8.950.126	4.496	0	139
14	Periodeafgrænsningsposter	4.575.952	6.509	0	0
	Tilgodehavender i alt	53.656.748	66.519	151.257.489	95.500
	Likvide beholdninger	7.587.981	44.215	0	0
	Omsætningsaktiver i alt	61.244.729	110.734	151.257.489	95.500
	Aktiver i alt	645.347.256	753.211	420.407.058	437.980

		Koncern		Modervirksomhed	
		31.12.22 DKK	31.12.21 t.DKK	31.12.22 DKK	31.12.21 t.DKK
PASSIVER					
Note					
15	Selskabskapital	500.000	500	500.000	500
	Reserve for opskrivninger	1.379.761	1.380	0	0
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	49.405.509	59.917	112.592.521	190.508
	Reserve for sikringstransaktioner	853.063	252	0	0
	Overført resultat	363.360.937	357.335	302.406.749	228.705
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	3.334.000	16.700	3.334.000	16.700
	Egenkapital tilhørende moderselskabets kapitalejere	418.833.270	436.084	418.833.270	436.413
16	Minoritetsinteresser	24.881.748	52.433	0	0
	Egenkapital i alt	443.715.018	488.517	418.833.270	436.413
17	Hensættelser til udskudt skat	0	0	27.538	33
18	Andre hensatte forpligtelser	26.114.248	28.627	0	0
	Hensatte forpligtelser i alt	26.114.248	28.627	27.538	33
19	Gæld til realkreditinstitutter	52.336.891	55.702	0	0
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	52.336.891	55.702	0	0
19	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	711.749	1.110	0	0
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	24.080.638	61	0	0
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	10.282.953	15.256	0	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	14.841.354	13.552	46.251	34
	Deposita	578.917	447	0	0
	Selskabsskat	813.636	30.400	0	0
	Anden gæld	71.871.852	119.539	1.499.999	1.500
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	123.181.099	180.365	1.546.250	1.534
	Gældsforpligtelser i alt	175.517.990	236.067	1.546.250	1.534
	Passiver i alt	645.347.256	753.211	420.407.058	437.980
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 sikringstran- saktioner	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsåret	Egenkapital til- hørende modervirksom- hedens kapitalejere	Minoritets- interesser	Egenkapital i alt
Koncern:									
Egenkapitalopgørelse for 01.01.21 - 31.12.21									
Saldo pr. 01.01.21	500.000	1.379.761	45.874.059	60.071	290.934.873	16.700.000	355.448.764	40.302.596	395.751.360
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0	0	0	0	879.000	0	879.000	-879.000	0
Korrigeret saldo pr. 01.01.21	500.000	1.379.761	45.874.059	60.071	291.813.873	16.700.000	356.327.764	39.423.596	395.751.360
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	0	0	245.909	0	0	245.909	0	245.909
Betalt udbytte	0	0	0	0	0	-16.700.000	-16.700.000	-22.882.740	-39.582.740
Køb og salg af minoritetsandele mv.	0	0	0	0	7.553.298	0	7.553.298	4.257.127	11.810.425
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	1.337.293	0	0	0	1.337.293	0	1.337.293
Skat af egenkapitalbevægelser	0	0	0	-54.100	-1.587.564	0	-1.641.664	0	-1.641.664
Forslag til resultatdisponering	0	0	12.705.853	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	251.880	357.334.584	16.700.000	436.083.430	52.432.507	488.515.937

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for opskrivninger	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis- metode	Reserve for sikringstran- saktioner	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsåret	Egenkapital til- hørende modervirksom- hedens kapitalejere	Minoritets- interesser	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.22 - 31.12.22									
Saldo pr. 01.01.22	500.000	1.379.761	59.917.205	251.880	356.455.904	16.700.000	435.204.750	53.311.187	488.515.937
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0	0	0	0	879.000	0	879.000	-879.000	0
Korrigeret saldo pr. 01.01.22	500.000	1.379.761	59.917.205	251.880	357.334.904	16.700.000	436.083.750	52.432.187	488.515.937
Tilgang ifm. virksomhedsovertagelse	0	0	0	0	0	0	0	680.107	680.107
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	0	0	770.748	0	0	770.748	0	770.748
Betalt udbytte	0	0	0	0	0	-16.700.000	-16.700.000	-33.583.260	-50.283.260
Køb og salg af minoritetsandele mv.	0	0	0	0	-5.209.631	0	-5.209.631	-556.380	-5.766.011
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	1.119.208	0	0	0	1.119.208	44.480	1.163.688
Skat af egenkapitalbevægelser	0	0	0	-169.565	-286.019	0	-455.584	0	-455.584
Forslag til resultatdisponering	0	0	-11.630.904	0	11.521.683	3.334.000	3.224.779	5.864.614	9.089.393
Saldo pr. 31.12.22	500.000	1.379.761	49.405.509	853.063	363.360.937	3.334.000	418.833.270	24.881.748	443.715.018

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for opskrivninger	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis- metode	Reserve for sikringstrans- aktioner	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsåret	Egenkapital til- hørende modervirksom- hedens kapitalejere	Minoritets- interesser	Egenkapital i alt
Modervirksomhed:									
Egenkapitalopgørelse for 01.01.21 - 31.12.21									
Saldo pr. 01.01.21	500.000	0	153.382.314	0	203.900.950	16.700.000	374.483.264	0	374.483.264
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0	0	-15.278.597	0	0	0	-15.278.597	0	-15.278.597
Korrigeret saldo pr. 01.01.21	500.000	0	138.103.717	0	203.900.950	16.700.000	359.204.667	0	359.204.667
Udloddet udbytte fra tilknyttede virksomheder	0	0	-52.688.500	0	52.688.500	0	0	0	0
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	0	191.809	0	0	0	191.809	0	191.809
Betalt udbytte	0	0	0	0	0	-16.700.000	-16.700.000	0	-16.700.000
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	5.089.459	0	0	0	5.089.459	0	5.089.459
Overførsler til/fra andre reserver	0	0	7.859.234	0	-7.859.234	0	0	0	0
Forslag til resultatdisponering	0	0	91.951.846	0	-20.025.510	16.700.000	88.626.336	0	88.626.336
Saldo pr. 31.12.21	500.000	0	190.507.565	0	228.704.706	16.700.000	436.412.271	0	436.412.271

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for opskrivninger	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis- metode	Reserve for sikringstrans- aktioner	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsåret	Egenkapital til- hørende modervirksom- hedens kapitalejere	Minoritets- interesser	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.22 - 31.12.22									
Saldo pr. 01.01.22	500.000	0	202.033.998	0	233.000.947	16.700.000	452.234.945	0	452.234.945
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0	0	-15.822.674	0	0	0	-15.822.674	0	-15.822.674
Korrigeret saldo pr. 01.01.22	500.000	0	186.211.324	0	233.000.947	16.700.000	436.412.271	0	436.412.271
Udloddet udbytte fra tilknyttede virksomheder	0	0	-72.323.000	0	72.323.000	0	0	0	0
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	0	601.183	0	0	0	601.183	0	601.183
Betalt udbytte	0	0	0	0	0	-16.700.000	-16.700.000	0	-16.700.000
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	-4.280.855	0	0	0	-4.280.855	0	-4.280.855
Forslag til resultatdisponering	0	0	2.383.869	0	-2.917.198	3.334.000	2.800.671	0	2.800.671
Saldo pr. 31.12.22	500.000	0	112.592.521	0	302.406.749	3.334.000	418.833.270	0	418.833.270

Koncernens pengestrømsopgørelse

Note	Koncern	
	2022 DKK	2021 t.DKK
Årets resultat	9.089.393	120.596
25 Reguleringer	44.411.297	4.892
Forskydning i driftskapital		
Tilgodehavender	1.112.050	4.386
Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.289.807	1.090
Andre driftsafledte gældsforpligtelser	-51.944.964	-62.006
Andre hensatte forpligtelser	-2.513.197	-1.085
Pengestrømme fra driften før skat	1.444.386	67.873
Betalt selskabsskat	-33.459.977	-22.657
Pengestrømme fra driften	-32.015.591	45.216
Køb af immaterielle anlægsaktiver	-28.228.234	-2.650
Køb af materielle anlægsaktiver	-16.318.465	-17.425
Køb af værdipapirer og kapitalandele	-20.437.094	-138.278
Salg af værdipapirer og kapitalandele	62.994.714	0
Ændring i andre tilgodehavender (anlægsaktiver)	20.209.224	-27.909
Modtaget udbytte	1.659.000	2.187
Ændring i udlån til tilknyttede virksomheder	8.442.225	-5.343
Pengestrømme fra investeringer	28.321.370	-189.418
Køb og salg af minoritetsandele mv.	-5.766.011	10.223
Betalt udbytte	-50.283.260	-39.583
Afdrag på gæld til realkreditinstitutter	-902.611	-1.174
Ændring i gæld til kreditinstitutter	24.019.477	61
Pengestrømme fra finansiering	-32.932.405	-30.473
Årets samlede pengestrømme	-36.626.626	-174.675
Likvide beholdninger ved årets begyndelse	44.214.607	218.890
Likvide beholdninger ved årets slutning	7.587.981	44.215
Likvide beholdninger ved årets slutning specificeres således:		
Likvide beholdninger	7.587.981	44.215
I alt	7.587.981	44.215

	Koncern		Modervirksomhed	
	2022 DKK	2021 t.DKK	2022 DKK	2021 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	283.089.287	363.249	0	0
Erhverv	243.362.928	245.165	0	0
I alt	526.452.215	608.414	0	0

Nettoomsætningen fordeles sig således på geografiske markeder:

Danmark	526.452.215	608.414	0	0
I alt	526.452.215	608.414	0	0

2. Personaleomkostninger

Lønninger	302.017.352	321.032	1.500.000	1.515
Pensioner	14.955.225	16.001	0	0
Andre omkostninger til social sikring	4.503.588	3.845	0	0
Andre personaleomkostninger	24.273.883	18.579	0	0
I alt	345.750.048	359.457	1.500.000	1.515

Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	619	540	1	1
--	-----	-----	---	---

	Koncern		Modervirksomhed	
	2022 DKK	2021 t.DKK	2022 DKK	2021 t.DKK

3. Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor

Lovpligtig revision af årsregnskabet	600.050	576	16.000	15
Skatterådgivning	313.450	269	5.500	5
Andre ydelser	687.036	670	15.000	14
I alt	1.600.536	1.515	36.500	34

4. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Resultatandele fra tilknyttede virksomheder	0	0	13.607.867	74.724
Eliminering af interne gevinster og tab	0	0	65.052	65
I alt	0	0	13.672.919	74.789

5. Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Resultatandele fra associerede virksomheder	-11.683.554	13.019	-11.289.050	12.866
Eliminering af interne gevinster og tab	52.650	53	0	0
I alt	-11.630.904	13.072	-11.289.050	12.866

6. Finansielle indtægter

Renteindtægter i øvrigt	6.384.560	4.262	0	0
Valutakursreguleringer	170.116	12	0	0
Øvrige finansielle indtægter	7.313.284	21.011	0	0
I alt	13.867.960	25.285	0	0

	Koncern		Modervirksomhed	
	2022 DKK	2021 t.DKK	2022 DKK	2021 t.DKK

7. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger i øvrigt	987.427	1.959	0	0
Valutakursreguleringer	0	0	0	10
Øvrige finansielle omkostninger	21.156.113	19	0	0
I alt	22.143.540	1.978	0	10

8. Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	3.520.355	30.171	-344.891	-345
Årets regulering af udskudt skat	2.105.684	28	-5.473	2
I alt	5.626.039	30.199	-350.364	-343

9. Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	-11.630.904	12.706	2.383.869	91.952
Forslag til udbytte for regnskabsåret	3.334.000	16.700	3.334.000	16.700
Minoritetsinteresser	5.864.614	31.635	0	0
Overført resultat	11.521.683	59.555	-2.917.198	-20.026
I alt	9.089.393	120.596	2.800.671	88.626

10. Immaterielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Goodwill
Koncern:	
Kostpris pr. 01.01.22	105.705.021
Tilgang ifm. virksomhedsovertagelse	2.983.939
Tilgang i året	26.048.272
Kostpris pr. 31.12.22	134.737.232
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.22	-82.523.248
Tilgang ifm. virksomhedsovertagelse	-803.977
Afskrivninger i året	-8.018.811
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.22	-91.346.036
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.22	43.391.196

11. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver
Koncern:			
Kostpris pr. 01.01.22	153.335.921	13.551.894	9.600.000
Tilgang ifm. virksomhedsovertagelse	0	608.050	0
Tilgang i året	22.741.077	1.374.338	1.195.000
Afgang i året	-21.814	0	-9.600.000
Kostpris pr. 31.12.22	176.055.184	15.534.282	1.195.000
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.22	-1.643.072	-9.832.396	0
Afskrivninger i året	-415.049	-1.369.102	0
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.22	-2.058.121	-11.201.498	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.22	173.997.063	4.332.784	1.195.000
Modervirksomhed:			
Kostpris pr. 01.01.22	0	389.564	0
Kostpris pr. 31.12.22	0	389.564	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.22	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
Koncern:			
Kostpris pr. 01.01.22	0	53.174.300	270.920.902
Tilgang i året	0	6.153.650	14.283.444
Afgang i året	0	0	-50.855.883
Overførsler i årets løb til/fra andre poster	0	0	-18.636.519
Kostpris pr. 31.12.22	0	59.327.950	215.711.944
Opskrivninger pr. 01.01.22	0	59.917.205	0
Årets resultat fra kapitalandele	0	-11.630.904	0
Øvrige egenkapitalreguleringer fra kapitalandele	0	1.119.208	0
Opskrivninger pr. 31.12.22	0	49.405.509	0
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.22	0	0	17.701.139
Dagsværdireguleringer i året	0	0	-21.015.071
Tilbageførsel af dagsværdireguleringer på afhændede aktiver	0	0	-12.040.628
Overførsler i årets løb til/fra andre poster	0	0	18.636.519
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.22	0	0	3.281.959
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.22	0	108.733.459	218.993.903
Negative forskelsbeløb ved første indregning af kapitalandele målt til indre værdi	0	196.668	0

Modervirksomhed:

Kostpris pr. 01.01.22	82.308.338	66.578.550	2.297.218
Tilgang i året	0	4.280.800	702.578
Kostpris pr. 31.12.22	82.308.338	70.859.350	2.999.796
Opskrivninger pr. 01.01.22	155.695.908	46.338.090	0
Nettoeffekt ved ændring af anvendt regnskabspraksis	-15.822.674	0	0
Årets resultat fra kapitalandele	13.672.919	-11.289.050	0
Udbytte relateret til kapitalandele	-72.323.000	0	0
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	601.183	0	0
Øvrige egenkapitalreguleringer fra kapitalandele	-5.400.063	1.119.208	0
Opskrivninger pr. 31.12.22	76.424.273	36.168.248	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.22	158.732.611	107.027.598	2.999.796
Negative forskelsbeløb ved første indregning af kapitalandele målt til indre værdi	0	196.668	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	75%
EDC Poul Erik Bech, Sønderborg A/S, København	50%
EDC Poul Erik Bech, Guderup A/S, København	75%
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, Faxe A/S, København	75%
EDC Poul Erik Bech, Vordingborg A/S, København	50%
EDC Poul Erik Bech, Vanløse A/S, København	50%
EDC Poul Erik Bech, Rødovre A/S, København	75%
EDC Poul Erik Bech, Silkeborg A/S, København	100%
EDC Poul Erik Bech, Helsingør A/S, København	75%
EDC Poul Erik Bech, Viborg, København	50%
EDC Poul Erik Bech, Rødby A/S, København	50%
EDC Poul Erik Bech, Hørsholm A/S, København	75%
EDC Poul Erik Bech, Falkoner Alle A/S, København	75%
EDC Poul Erik Bech, Birkerød A/S, København	50%
EDC Poul Erik Bech, Frederikssund A/S, København	50%
EDC Poul Erik Bech, Karrebæksminde, København	63%
EDC Poul Erik Bech, Gl. Kongevej A/S, København	65%
EDC Poul Erik Bech, Godthåbsvej A/S, København	50%
EDC Poul Erik Bech, Aalborg A/S, København	75%
EDC Poul Erik Bech, Roskilde 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	75%
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	75%
EDC Poul Erik Bech, Hedehusene A/S, København	50%
EDC Poul Erik Bech, Vallensbæk A/S, København	50%
EDC Poul Erik Bech, Ishøj A/S, København	100%
EDC Købermægler 1 ApS, København	50%
EDC Poul Erik Bech, Valby A/S, København	60%
EDC Poul Erik Bech, Hvidovre A/S, København	50%
EDC Poul Erik Bech, Jyllinge A/S, København	50%
EDC Poul Erik Bech, Holbæk A/S, København	50%
EDC Poul Erik Bech, Risskov A/S, København	50%
EDC PEB AM Holding A/S, København	50%
EDC Poul Erik Bech, Herlev A/S, København	50%
EDC Poul Erik Bech/Arne Madsen, Brønshøj A/S, København	100%
EDC Poul Erik Bech, Ballerup A/S, København	75%
EDC Poul Erik Bech, Nørrebro A/S, København	50%
EDC Poul Erik Bech, Virum ApS, København	75%
EDC Poul Erik Bech, Lyngby ApS, København	75%
EDC Poul Erik Bech, Nyborg ApS, København	100%
EDC Poul Erik Bech, Dalum ApS, København	75%
EDC Poul Erik Bech, Næsby ApS, København	75%
EDC Poul Erik Bech, Middelfart ApS, 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	50%
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	95%
EDC Erhverv Poul Erik Bech, Fyn A/S, København	67%
La Cour & Lykke A/S, København	75%
EDC Poul Erik Bech, Taastrup P/S, København	100%
EDC Erhverv Poul Erik/Ibo Bech, Herlev A/S, København	50%
EDC Erhverv Poul Erik Bech, Vejle A/S, København	25%
EDC Erhverv Torben Larsen A/S, Silkeborg	50%
EDC Erhverv Poul Erik Bech, Sønderjylland P/S, København	80%
EDC Erhverv Poul Erik Bech, Sjælland A/S, København	90%
EDC Erhverv Poul Erik Bech, Næstved, 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 Poul Erik Bech, Herning P/S, København	60%
EDC Landbrug Poul Erik Bech P/S, København	50%
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	29%
EDC Poul Erik Bech, Aros A/S, Aarhus	50%

I de selskaber, hvor modervirksomheden ejer 50% eller mindre af ovenstående dattervirksomheder, har modervirksomheden bestemmende indflydelse i kraft af ejerftaler 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. 01.01.22	800.000	2.790.316	49.706.901
Tilgang i året	1.100.000	425.574	6.728.220
Afgang i året	0	0	-27.363.018
Kostpris pr. 31.12.22	1.900.000	3.215.890	29.072.103
Nedskrivninger pr. 01.01.22	0	0	-728.871
Nedskrivninger pr. 31.12.22	0	0	-728.871
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.22	1.900.000	3.215.890	28.343.232
Modervirksomhed:			
Kostpris pr. 01.01.22	0	0	4.693.549
Afgang i året	0	0	-4.693.549
Kostpris pr. 31.12.22	0	0	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.22	0	0	0

	Koncern		Modervirksomhed	
	31.12.22	31.12.21	31.12.22	31.12.21
	DKK	t.DKK	DKK	t.DKK

14. Periodeafgrænsningsposter

Forudbetalte omkostninger	4.575.952	6.509	0	0
I alt	4.575.952	6.509	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	
	31.12.22 DKK	31.12.21 t.DKK	31.12.22 DKK	31.12.21 t.DKK

16. Minoritetsinteresser

Minoritetsinteresser primo	53.311.187	40.303	0	0
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	-879.000	-879	0	0
Tilgang ifm. virksomhedsovertagelse	680.107	0	0	0
Betalt udbytte	-33.583.260	-22.883	0	0
Køb af minoritetsandele	0	4.257	0	0
Køb og salg af minoritetsandele	-556.380	0	0	0
Øvrige egenkapitalbevægelser	44.480	0	0	0
Minoritetsinteressernes andel af årets resultat	5.864.614	31.635	0	0
I alt	24.881.748	52.433	0	0

	Koncern		Modervirksomhed	
	31.12.22 DKK	31.12.21 t.DKK	31.12.22 DKK	31.12.21 t.DKK

17. Udskudt skat

Udskudt skatteaktiv pr. 01.01.22	4.951.250	4.979	-33.011	-31
Tilgang ifm. virksomhedsovertagelse	-102.705	0	0	0
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	-2.105.684	-28	5.473	-2
Udskudt skatteaktiv pr. 31.12.22	2.742.861	4.951	-27.538	-33

Udskudt skat fordeler sig således:

Immaterielle anlægsaktiver	-1.621.536	-561	0	0
Materielle anlægsaktiver	574.635	488	-27.538	-33
Finansielle anlægsaktiver	-255.876	-310	0	0
Tilgodehavender	2.200	0	0	0
Hensatte forpligtelser	4.032.438	5.334	0	0
Gældsforpligtelser	11.000	0	0	0
I alt	2.742.861	4.951	-27.538	-33

18. Andre hensatte forpligtelser

Beløb i DKK	Andre hensatte forpligtelser
Koncern:	
Forpligtelser pr. 01.01.22	28.627.445
Anvendt i året	-14.118.400
Hensat i året	11.997.328
Tilbageført hensættelse fra tidligere år	-392.125
Forpligtelser pr. 31.12.22	26.114.248

	Koncern		Modervirksomhed	
	31.12.22 DKK	31.12.21 t.DKK	31.12.22 DKK	31.12.21 t.DKK

18. Andre hensatte forpligtelser - fortsat -

Andre hensatte forpligtelser forventes at fordele sig således:

Langfristede forpligtelser	24.490.248	23.160	0	0
Kortfristede forpligtelser	1.624.000	5.467	0	0
I alt	26.114.248	28.627	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 31.12.22 DKK	Gæld i alt 31.12.21 t.DKK
Koncern:				
Gæld til realkreditinstitutter	711.749	44.424.265	53.048.640	56.812
I alt	711.749	44.424.265	53.048.640	56.812

20. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Børsnoterede værdipapirer og kapitalandele	Afledte finansielle instrumenter	I alt
Koncern:			
Dagsværdi pr. 31.12.22	215.994.107	394.670	216.388.777
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-21.015.071	0	-21.015.071
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i egenkapitalen	0	770.748	770.748

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 10 mio. og en løbetid på 10 år til udløb den 31.12.24. Renteswappen er indregnet til dagsværdi, som på balancedagen udgør t.DKK 395. Der er i regnskabsåret indregnet en urealiseret gevinst efter skat på t.DKK 601, som er indregnet direkte på egenkapitalen. Renteswappen er indgået med et dansk pengeinstitut som modpart.

22. Eventualforpligtelser

Koncern:

Andre eventualforpligtelser

Koncernen er sambeskattet med øvrige danske selskaber i den overliggende koncern 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 de andele af kapitalen i koncernselskaberne, 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 udgør t.DKK 24.118. Tilknyttede virksomheders gæld til omfattede realkreditinstitutter udgør på balancedagen t.DKK 22.608.

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 53.049 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 122.412. Den samlede pantsætning inkl. ejerpantebreve stillet til sikkerhed for ejerforeninger udgør t.DKK 58.158.

Af koncernens "andre værdipapirer og kapitalandele" er obligationer med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 90.749 pr. 31.12.22 stillet til sikkerhed for trækingsret i pengeinstitut. Pr. 31.12.22 udgør gæld til pengeinstituttet t.DKK 23.920.

Modervirksomhed:

Selskabet har ikke stillet pant eller anden sikkerhed i aktiver.

24. Nærtstående parter

Bestemmende indflydelse	Grundlag for indflydelse
PEBJB Holding A/S, København Poul Erik Bech	Hovedaktionær Stemmerettigheder

Der oplyses ikke om transaktioner med nærtstående parter, da alle transaktioner er gennemført på normale markedsvilkår.

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

	Koncern	
	2022 DKK	2021 t.DKK
25. Reguleringer til pengestrømsopgørelse		
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	9.802.936	8.888
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	11.630.904	-13.071
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	-1.659.000	-2.187
Skat af årets resultat	5.626.039	30.199
Øvrige reguleringer, kursregulering af værdipapirer mv.	19.010.418	-18.937
I alt	44.411.297	4.892

26. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

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

Koncernens anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år. Regnskabspraksis for modervirksomheden er ændret og der henvises til afsnittet "Ændring i anvendt regnskabspraksis".

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Modervirksomheden samt dattervirksomheder, der besidder kapitalandele, har ændret regnskabspraksis på følgende områder:

Måling af kapitalandele i dattervirksomheder til indre værdi - skift i metode

Kapitalandele i dattervirksomheder er hidtil målt til indre værdi efter målemetoden. Kapitalandelene måles fremover til indre værdi efter konsolideringsmetoden, da det er ledelsens vurdering, at der derved bedre opnås et retvisende billede. Sammenligningstallene er ændret i overensstemmelse med den nye praksis. Den ændrede regnskabspraksis har en negativ påvirkning på resultatet for 2021 med t.DKK 4.297. Pr. 31.12.21 reduceres egenkapitalen og balancesummen med t.DKK 15.823.

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

Generelt om indregning og måling

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

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

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

26. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**KONCERNREGNSKAB**

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden og dens dattervirksomheder, hvori modervirksomheden direkte eller indirekte besidder mere end 50% af stemmerettighederne, eller gennem aftaler har 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.

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.

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 virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de erhvervede virksomheders identificerbare aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsestidspunktet.

Opgørelse af dagsværdi af de væsentligste regnskabsposter ved overtagelsen er foretaget på baggrund af ledelsens bedste skøn.

Kostprisen for kapitalandelene i de erhvervede virksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel

26. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

af de erhvervede virksomheders dagsværdi af nettoaktiver på erhvervelsestidspunktet.

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

Den på erhvervelsestidspunktet opgjorte goodwill (positivt forskelsbeløb) indregnes i koncernregnskabet under immaterielle anlægsaktiver og i modervirksomhedens balance under kapitalandele i dattervirksomheder. For negativ goodwill (negativt forskelsbeløb) foretages en revurdering af de opgjorte dagsværdier for de overtagne nettoaktiver og købsvederlaget for virksomheden. Negativ goodwill, der kan henføres til eventualforpligtelser på erhvervelsestidspunktet, indregnes i koncernregnskabet under periodeafgrænsningsposter og i modervirksomhedens balance under kapitalandele i dattervirksomheder og reduceres i takt med realisering af disse forpligtelser. Et resterende negativt forskelsbeløb (negativ goodwill) indtægtsføres i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter på erhvervelsestidspunktet. Goodwill og negativ goodwill fra erhvervede virksomheder reguleres indtil 12 måneder efter erhvervelsestidspunktet.

VALUTA

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

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

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

26. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**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 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**

Nettoomsætning omfatter salærindtægter og øvrige honorarindtægter. Salærindtægter mv. indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes, dvs. når ydelsen er leveret til kunden og de kontraktlige forpligtelser er opfyldt. Nettoomsætningen måles til salgsværdien af de 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.

26. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Driftsomkostninger**

Driftsomkostninger omfatter omkostninger til markedsføring.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter andre variable omkostninger, salgsomkostninger, lokaleomkostninger og administrationsomkostninger samt øvrige kapacitetsomkostninger, herunder 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".

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

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

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

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

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

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

Andre finansielle poster

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

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

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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 eller 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 konsolideringsmetode, og der henvises til afsnittet "Indre værdis metode" for nærmere omtale heraf.

Regnskabspraksis for erhvervelse af dattervirksomheder fremgår af afsnittet "Virksomhedssammenslutninger".

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.

Regnskabspraksis for erhvervelse af kapitalandele i associerede virksomheder følger principperne for virksomhedssammenslutninger, jf. beskrivelsen i afsnittet "Virksomhedssammenslutninger".

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. Hvor kostprisen ved erhvervelse af kapitalandele indeholder betinget købsvederlag, måles dette til dagsværdien på erhvervelsestidspunktet. Efterfølgende værdiregulering af betinget købsvederlag til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

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 indregnes forskellen mellem vederlaget og den regnskabsmæssige indre værdi af kapitalandelene i modervirksomhedens egenkapital.

26. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Goodwill indregnet under kapitalandele afskrives lineært på grundlag af en individuel vurdering af aktivets brugstid. Brugstiden for goodwill er fastsat til 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.

Ved afhændelse af minoritetsandele i dattervirksomheder, som ikke medfører ophør af kontrol, indregnes forskellen mellem vederlaget og den regnskabsmæssige indre værdi af kapitalandelene i moder-virksomhedens egenkapital.

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, medmindre goodwill indgår i den regnskabsmæssige værdi af kapitalandele.

26. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**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.

Egenkapital

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

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

Nettoopskrivning af kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, indregnes i modervirksomhedens årsregnskab under egenkapitalen i reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i det

26. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

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 nettorealisationseværdi eller dagsværdi, såfremt forpligtelsen forventes indfriet på længere sigt.

Aktuelle og udskudte skatter

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

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

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

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

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

26. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**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.

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.