

PEJB Holding A/S

Bremerholm 29, 1069 København K
CVR-nr. 37 04 79 02

Årsrapport for 2023

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 27.05.24

Steen Lundbye
Dirigent



Koncernoplysninger m.v.	3
Koncernoversigt	4
Ledelsespåtegning	5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	6 - 8
Ledelsesberetning	9 - 28
Resultatopgørelse	29
Balance	30 - 31
Egenkapitalopgørelse	32 - 34
Koncernens pengestrømsopgørelse	35
Noter	36 - 63

Selskabet

PEJB Holding A/S
Bremerholm 29
1069 København K
Hjemsted: København
CVR-nr.: 37 04 79 02
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Poul Erik Bech, Ejendomsmægler og valuar, MRICS, MDE

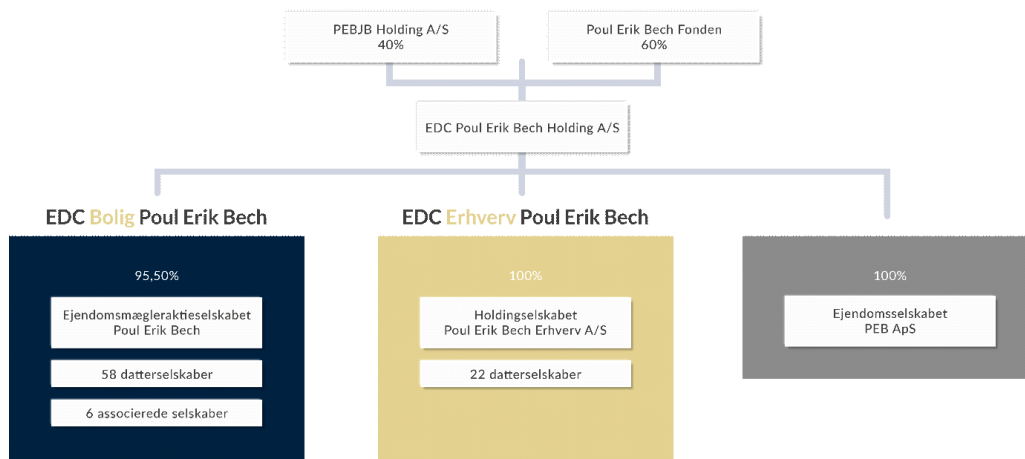
Bestyrelse

Poul Erik Bech, Ejendomsmægler og valuar, MRICS, MDE
Jane Bech, Cand.merc.jur
Kenneth Nielsen, Ejendomsmægler, valuar, MDE

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Koncernstruktur for PEBJB Holding A/S pr. 31.12.23



Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 for PEBBJB 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. 31.12.23 og resultatet af koncernens og modervirksomhedens aktiviteter samt af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 27. maj 2024

Direktionen

Poul Erik Bech
Ejendomsmægler og valuar, MRICS, MDE

Bestyrelsen

Poul Erik Bech
Ejendomsmægler og valuar, MRICS,
MDE

Jane Bech
Cand.merc.jur

Kenneth Nielsen
Ejendomsmægler, valuar, MDE

Til kapitalejerne i PEJB Holding A/S**Konklusion**

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for PEJB Holding A/S for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23, 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. 31.12.23 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt pengestrømme for koncernen for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 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 revisoreres 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 27. maj 2024

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Morten Clement Skov

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne35432

KONCERNENS HOVED- OG NØGLETAL**Hovedtal**

Beløb i t.DKK	2023	2022	2021	2020	2019
---------------	------	------	------	------	------

Resultat

Nettoomsætning	557.011	526.452	608.414	540.590	471.494
Resultat af primær drift	65.102	32.865	112.074	104.662	61.160
Finansielle poster i alt	52.145	-18.021	38.561	9.835	17.430
Årets resultat	94.411	9.189	120.472	89.050	61.507

Balance

Samlede aktiver	743.534	669.117	740.599	706.470	563.011
Investeringer i materielle anlægsaktiver	1.273	24.115	7.825	12.138	3.583
Egenkapital	549.111	468.251	506.272	406.952	353.387

Nøgletal

	2023	2022	2021	2020	2019
<i>Rentabilitet</i>					
Egenkapitalens forrentning	19%	2%	26%	23%	18%
Afkast af investeret kapital	31%	19%	85%	79%	38%
EBITA margin	14%	8%	20%	21%	14%

Definitioner af nøgletal

Egenkapitalens forrentning:	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$
Bruttomargin:	$\frac{\text{Bruttoresultat} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$
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

Væsentligste aktiviteter i PEBBB Holding A/S består i at eje EDC Poul Erik Bech Holding A/S, hvis aktiviteter består af:

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

Om EDC Poul Erik Bech

EDC Poul Erik Bech er Danmarks største og eneste landsdækkende ejendomsmæglervirksomhed med 80 boligbutikker og 19 erhvervscentre i hele landet og over 600 medarbejdere (omregnet til fuldtidsansatte er vi 576 medarbejdere). Vi er en ejendomsmæglervirksomhed med en stærk forankring i Danmark og vores historie går tilbage til 1978, hvor Poul Erik Bech grundlagde virksomheden baseret på værdierne: Flid, etik og godt købmandskab. Disse værdier er stadig kernen i vores virksomhed.

Partnerdrevet virksomhed

EDC Poul Erik Bech opererer med en partnerdrevet struktur, hvor erfarne og dedikerede ejendomsmæglere udgør en central kerne af virksomheden. Vores ideelle partnerstruktur indebærer, at hver boligbutik eller erhvervscenter for 50% vedkommende ejes af lokale partnere, og at de resterende 50% ejes af moderfirmaet. Det er en realitet i langt de fleste af vores butikker og centre, hvilket skaber et højt engagement og robusthed. Partnerstrukturen er en essentiel del af vores virksomhed og kultur og går hånd i hånd med vores mål om at være en lokalforankret virksomhed, der tilsammen skaber de bedste vilkår for vores kunder. Vores partnere har et indgående kendskab til de lokale områder landet over. Vores partnerstruktur består af flere end 135 partnere og sikrer, at vores erfaringer, ekspertiser og kompetencer spænder bredt, hvilket skaber de bedste forudsætninger for en kontinuerlig udvikling af virksomheden.

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 i 2023, og vi forventer en yderligere konsolidering og opkøb af flere virksomheder i 2024, når mulighederne byder sig i markedet. Vi ønsker således at fortsætte vores ambitiøse vækststrategi og både vokse organisk og ved opkøb af andre ejendomsmæglervirksomheder.

Uafhængige

EDC Poul Erik Bech er uafhængig af banker og realkreditinstitutter og er den eneste fondsejede mæglervirksomhed i Danmark. Størstedelen af virksomheden er ejet af den almennyttige fond Poul Erik Bech Fonden. Vores uafhængighed sikrer, at vores beslutninger kan træffes internt, uden eksternt ejerskab som det ellers er tilfældet i en stor del af mæglerbranchen. Vores ejerstruktur gør, at vores

partnere og virksomheden står stærkt for også at være her mange år frem i tiden, da vi ikke er ejet af en bank, realkreditinstitut eller investeringselskab, der sætter profit over medarbejderne og virksomhedens fremtid.

Vi vil give tilbage til samfundet

Vi vægter det sociale ansvar højt og vil gerne bidrage positivt til en bæredygtig agenda, både i relation til egne medarbejdere og samfundet generelt. Det er noget, som er dybt forankret i vores DNA. Gennem Poul Erik Bech Fonden ønsker vi at give tilbage til de lokalsamfund, som vi er en del af. Via overskuddet i vores mæglervirksomhed støtter vi primært foreninger, der gør en ekstraordinær indsats for udsatte børn og unge.

Poul Erik Bech Fonden ønsker primært at støtte almennyttige aktiviteter og humanitært arbejde for børn. Det kan fx være lokale foreninger, der arrangerer udflugter for børn, støtter dem i at have en aktiv fritid, hjælper børn og unge med problemer, eller støtter familier, der ikke har mange midler i hverdagen. Ved udvælgelsen af projekter lægger Poul Erik Bech Fonden vægt på, at frivillige kræfter er involveret, og at støtten gives direkte til slutbrugeren. Fonden ønsker at være med til at skabe glæde, lyspunkter og bidrage aktivt til de lokalsamfund, som vi er en del af.

Siden fonden blev oprettet i 2015 har den modtaget i alt 65 mio. kr. til uddeling, og i 2023 uddelte fonden hele 63 lokale overrækkelser. Hertil kommer de centralt overrakte donationer og kunstinitiativer. Der er mange frivillige ildsjæle og gode formål, som står os nær. BROEN Danmarks 32 lokalforeningers arbejde er et af de store formål, som vi siden 2016 har støttet op om med i alt 5,5 mio. kr. I både 2022 og 2023 blev BROEN støttet med 1,1 mio. kr. Pengene gik til, at udsatte børn og unge fik hjælp til at blive en del af et aktivt fritidstilbud.

I 2022 besluttede fonden at 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. I 2023 har Dansk Folkehjælp foreløbigt modtaget 3 ud af de 6 mio. kr. 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 løbende modtages. Bestyrelsen og direktion i fonden arbejder ulønnet.

Ejerstruktur – Fondsejerskab

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. Med fonden har vi fremtidssikret virksomheden i forhold til kommende generationsskifter, og vi har skabt et fundament for, at vi via fonden kan realisere vores primære ønske om at støtte op om lokalsamfundene i de byer, hvor vi er repræsenterede.

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. Vi står stærkt i fremtiden, og vores ejerstruktur gør, at vi er i stand til at træffe langsigtede beslutninger og ikke som udgangspunkt behøver at tænke i kortsigtet indtjening. Derfor har vi også et overordnet ønske om at sætte vores medarbejdere over indtjeningen. Det udmønter sig konkret i, at vi har undladt at afskedige medarbejdere, når konjunkturerne har været dårlige. Bliver vi udsat for dårlige konjunkturer i en længere periode, må vi naturligvis revurdere dette synspunkt, så vi ikke sætter virksomhedens eksistens over styr.

Det er derfor endnu mere attraktivt at blive optaget som partner. Virksomheden er i skrivende stund ejet af flere end 135 partnere. Et forhold, der også er med til at styrke vores stabilitet og i høj grad giver styrke, lokale rødder i de områder, vi 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%.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

EDC Poul Erik Bech koncernen har i 2023 realiseret en samlet omsætning på 557 mio. kr., hvilket er en stigning på 6% i forhold til året før, og det er den andenstørste omsætning kun overgået af rekordåret 2021. Resultat af primær drift landende på 65 mio. kr., hvilket næsten er en fordobling i forhold til året før. Resultatet før skat udgør 117 mio. kr., og efter skat 94 mio. kr. Resultatet oversteg således de udmeldte forventninger til året, hvor forventningerne var 10-30 mio. kr. året før.

Især boligdelen er gået frem og har leveret et rigtig godt år efter et udfordrende 2022, mens erhvervsdelen havde et fornuftigt år med et fald i omsætningen på 15% trods, at det samlede transaktionsmarked i 2023 faldt med mere end 40%. Det betyder, at vi fortsætter med at tage markedsandele på både Bolig og Erhverv. Resultatet betegnes af ledelsen som tilfredsstillende markedet taget i betragtning.

Over driften er foretaget afskrivninger på goodwill med 12 mio. kr. I året er der samlet erhvervet goodwill for 10 mio. kr., så den over årene samlede goodwillanskaffelse andrager 144 mio. kr. Der er således afskrevet i alt godt 103 mio. kr., hvorefter der resterer 41 mio. kr.

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

Moderselskabets andel af egenkapitalen er 225 mio. kr. pr. 31. december 2023. 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.

EDC Bolig Poul Erik Bech

Boligmarkedet viste i 2023 langt bedre takter end i 2022, hvilket også viser sig i vores resultater. 2022 var et udfordrende år for vores boligbutikker, som er vendt til et tilfredsstillende år med en stor fremgang. Vi fortsætter 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 2023 købte yderligere en række nye boligbutikker. I begyndelsen af 2023 overtog vi Skagen og Langeland. Derudover overtog vi også Paulun Boligs boligbutikker i København på Amager, Islands Brygge, Tårnby og Østerbro. Butikkerne har vi slået sammen med vores eksisterende boligbutikker på Østerbro og Amager, hvilket har resulteret i en markant styrkelse af vores tilstedeværelse på Amager.

Vi har stor erfaring med at købe op og vækste med både nye og eksisterende butikker, og den vækststrategi vil vi fortsætte med i 2024. Vi ønsker, at vi styrker os relativt, hvilket vi vil fortsætte med i 2024. I 2024 har vi således indtil videre erhvervet en boligbutik i Maribo på Lolland. Status er, at vi nu har 80 boligbutikker ud af EDC-gruppens i alt 235 boligbutikker. Det er med til at understøtte vores vision om, at der intet sted i Danmark må være mere end ½ time til den nærmeste EDC Poul Erik Bech boligbutik.

Boligmarkedet var i 2022 i høj grad ramt af nedgang efter to rigtig gode år i kølvandet på Coronapandemien. Men udviklingen vendte i 2023, som har været et positivt år for vores boligbutikker. Omsætningen på Bolig steg med 24% i forhold til året før, og det samlede negative resultat for vores boligbutikker i 2022 er vendt til et flot positivt resultat.

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.

EDC Erhverv Poul Erik Bech

Ligesom anden halvdel af 2022, så fortsatte 2023 med at være et udfordrende år præget af krig og usikkerheder med høje renter, inflation, øgede byggeomkostninger m.m. Det har på erhverv ført til en fortsat stor afstand mellem køber og sælger, hvor de mange gange har været for langt fra hinanden til at gennemføre en handel.

Den samlede værdi af transaktioner inden for investeringsejendomme i Danmark landede i 2023 på 45 mia. kr., hvilket er det laveste siden 2014 og en betydelig nedgang fra 2022, der rundede 80 mia. kr. På trods af et faldende marked med langt færre transaktioner, drager vi nytte af, at vi har mange ben at stå på. Vores fokus har i 2023 rettet sig endnu mere mod udlejningssager, hvor vi har haft en fin

fremgang. Desuden har vores projektafdelinger leveret flotte resultater, vores landbrugsafdeling har leveret endnu et flot år, vi fortsætter med at stå stærkt på vurderinger og flere af vores erhvervscentre har leveret fornuftige resultater trods et generelt faldende marked.

Vi er tilfredse med, at vi fortsætter med at vinde markedsandele på erhvervsområdet. 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 og vores Capital Market og Storkundeafdeling får bedre og bedre gennemslag i markedet. Vi ønsker at bistå vores kunder med at løse både små, mellemstore og store sager.

Vi realiserede på erhverv en omsætning på 207 mio. kr. i 2023, hvilket er fald på 15%. Resultatet faldt samtidigt fra 26,2 mio. kr. til 9,2 mio. kr. efter skat. Ledelsen betegner året som tilfredsstillende i forhold til den aktuelle markedssituation og vores investeringer for at understøtte vores vækststrategi på erhverv. På trods af en mindre omsætningsnedgang, så glæder vi os over, at vi fortsætter vores ambitiøse vækststrategi og vinder markedsandele.

På erhverv overtog vi i 2023 aktiviteterne fra Clausen Erhverv i Herning, og opkøbte STAD Projekt så alt i alt fortsætter vi således med at vinde markedsandele fra vores konkurrenter.

Projektafdelinger på landsplan

Pr. 1. april 2023 købte vi STAD Projekt, som nu er en del af vores eksisterende projektafdeling i København og nu udgør Danmarks stærkeste projektteam med 25 engagerede medarbejdere. Projekt forestår salg og udlejning af projektboliger – og ikke mindst genudlejninger af projektejendomme, som vi hjælper flere og flere kunder med. Her et år efter er sammenlægningen af vores projektafdeling og STAD Projekt gået over al forventning. Sammenlægningen har givet os en rigtig fin kundeliste på tværs af landet, og de to afdelinger har komplementeret hinanden utrolig godt, og vi har taget det bedste fra to verdener.

Projektafdelingen i København har leveret resultater fra dag ét og afdelingen bidrog fint til vores omsætning i 2023, ligesom 2024 også er startet fornuftigt og ser ud til at blive endnu et godt år for vores projektafdelinger. Vi er således stærkt repræsenterede på landsplan med kompetente medarbejdere, både i København, på Sjælland og i Odense og Aarhus.

International

I 2023 har de danske investorer stået for 75% af den samlede transaktionsvolumen, hvilket er den højeste andel i mange år. På trods af, at de internationale investorer ikke har haft lige så stor andel af de samlede handler, så hjælper vi stadig mange internationale virksomheder med fx at finde kontorer i Danmark. Vores internationale afdeling fortsætter fremgangen og har også fået tilført flere medarbejdere og kompetencer i 2023.

Vi har igen i 2023 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, der er repræsenteret i 80 lande med 90.000 medarbejdere. Vores internationale afdeling har opbygget et stærkt netværk af udenlandske investorer og samarbejdspartnere.

Hoteller, kroer, konferencecentre, feriecentre, vandrehjem og camping

Dansk turisme oplever et boom efter Corona. Særligt danske hoteller og feriecentre kan glæde sig over markant flere gæster med rekordmange overnatninger i Danmark i 2023. Det smitter af på investeringslysten, hvor vi oplever stor efterspørgsel og opmærksomhed på hotelområdet, bl.a. med salget af Hornbæk Hospital i 2023, som er ved at blive omdannet til et luksusbadehotel. Det har resulteret i, at vi har oprettet en dedikeret hotelgruppe, så vi kan give vores kunder en endnu mere struktureret rådgivnings- og salgsproces på hotelområdet.

Landbrug

Vores landbrugsafdeling, som blev etableret for knap 5 år siden, fortsætter væksten og har leveret et flot 2023 stort set på højde med et flot 2022. Landbrugsmarkedet har ikke på samme måde som resten af erhvervsområdet været påvirket af negative markedskræfter. Vores landbrugsområde er således blevet cementeret og fortsætter med at vise gode takter og resultater. Vi søger stadig samarbejdspartnere på landbrugsområdet, hvor vi stadig ser store udviklingspotentialer, og vi har stadig en ambition om at gøre vores landbrugsafdeling landsdækkende.

Research

Vi fortsætter med at styrke og videreudvikle vores researchafdeling. Research er en vigtig faktor i alle de services, som vi tilbyder vores kunder. Research analyserer markedstal, følger trends og stiller prognoser for udviklingen i ejendomsmarkedet. Det sikrer vores kunder en dyb markedsindsigt og ejendomsrådgivning baseret på faglige analyser og altid opdateret data fra hele erhvervsmarkedet. Vi bruger generelt markedsanalyser som grundlag for de anbefalinger, vi giver vores kunder. Men også som salgsargumenter i præsentationsmaterialet for en ejendom eller ejendomsportefølje.

Research udgiver desuden kvartalsvise markedsrapporter med aktuelle tomgangstal, afkastkrav og lejeniveauer samt en årlig Forventningsundersøgelse. Desuden introducerede vi som de første i branchen CityFact, der er et 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 2023.

Research tilbyder også skræddersyede analyser tilpasset vores kunders behov, så kunderne får et velfunderet fagligt beslutningsgrundlag før de foretager en investering. Afdelingens markedsanalyser tjener også som input til kundernes strategi, når det gælder køb, salg eller udlejning af fast ejendom. Erfaringen viser, at det på den lange bane fører til de bedste beslutninger, som kan spare kunderne for både penge, tid og besvær.

IT, digitalisering og AI

Kunderne stiller fortsat større krav til os som erhvervsmæglere og ønsker øget hastighed og gennemsigtighed. Derfor spiller digitalisering en mere og mere afgørende rolle. Vores interne processer bliver mere og mere digitale til gavn for vores kunder og vores effektivitet. Vi har også i 2023 investeret betydeligt i IT.

Samtidigt er det vigtigt at vi hele tiden er tilgængelige overfor vores kunder. Vores Kundecenter har således åbent alle dage hele året rundt fra 8-22. Det er et tiltag, som kunderne sætter stor pris på.

AI begynder at blive en del af hverdagen for flere og flere. Vi ser AI som en del af vores digitaliseringsrejse, så vi kan blive endnu mere effektive i hverdagen og vores services overfor vores kunder.

Ejendomsadministration

I vores ejendomsadministration har vi i 2023 haft omsætning på niveau med sidste år. Vi har gennemført en række investeringer i personale og ændringer i kundeforhold de sidste par år. Resultatet i 2023 blev et overskud på 1,9 mio. kr. efter skat.

Ejendomme

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

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 2023 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. 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 også 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.

Kædetilhørsforhold

EDC Poul Erik Bech er en del af EDC-kæden, der med ca. 235 mæglerbutikker, 24 erhvervscentre og 35 ferieudlejningscentre er landets største, uafhængige mæglerkæde. EDC er et aktieselskab ejet af mæglerne i samarbejdet. Den enkelte mæglervirksomhed har en enslydende samarbejdskontrakt med EDC-gruppen a/s.

Forventet udvikling

Boligmarkedet er her i starten af 2024 nogenlunde oppe i gear igen, og som markedet ser ud nu, er vores nuværende forventning, at boligmarkedet forbliver på et fornuftigt niveau, som vi havde det i 2023. Vi fortsætter med at fokusere på vækst og vil gribe de muligheder, som kommer i forhold til opkøb.

Transaktionsniveauet på erhvervsmarkedet er stadig lavt på snart andet år. Trods udfordringer er vi kommet fornuftigt og samlet styrket igennem denne periode. Der er stadig mange penge i markedet, men vi forventer først sidst på året eller i 2025 en decideret optøning af markedet. Endnu er sælgere og købere ofte langt fra hinanden.

Vores strategi er fortsat vækst, og vi vil fortsætte med at fokusere på at sikre højere markedsandel og indgå samarbejder og købe op, hvis mulighederne byder sig. 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 forventer vi en omsætning på niveau med 2023.

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

Samlet set forventer vi på koncernbasis et resultat efter skat i niveauet 30-50 mio. kr. eksklusive kursreguleringer.

Videnressourcer

Desuden har vi implementeret en velfungerende videndelingskultur, hvor erfaringsudveksling og best practices deles på tværs af teams og afdelinger. Det sikrer ikke kun kontinuerlig læring, men også konstant forbedring af vores service og resultater. Vores investering i vidensressourcer understøtter vores mål om at forblive en førende aktør på markedet og sikre tilfredshed og værdi for vores kunder.

Ved udgangen af 2023 beskæftigede vi i hele EDC Poul Erik Bech 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 for os. Vi overholder naturligvis arbejdslovgivningen og de dertil knyttede bestemmelser. I vores medarbejderhåndbog er vores virksomhedspolitik tydeliggjort overfor den enkelte.

Finansielle risici

Selskabet har ikke særlige risici, hverken forretningsmæssige eller finansielle, 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 2023 investeret kraftigt i at udbygge vores digitale platforme, AI, kunde- og informationssystemer, og vi har også investeret betydeligt på uddannelsessiden.

Efterfølgende begivenheder

Boligmarkedet er oppe i et gennemsnitsår i forhold til de sidste 10 år, mens erhvervsmarkedet stadig er udfordret, men markedet har efterhånden nået bunden og forventningen er at markedet vil stige i anden halvdel af 2024.

Samfundsansvar og ESG

Vi beskriver her vores politikker, procedurer og risici inden for forskellige områder for samfundsansvar. Vi har tidligere beskrevet vores forretningsmodel, som vi henviser til.

Vi er bevidste om, hvordan vi målrettet kan arbejde med at integrere væsentlige bæredygtighedsprincipper i vores virksomhed. Vi bestræber os på at være med til at bidrage til en bæredygtig dagsorden, der har til formål at gavne og berøre alle aspekter af vores virksomhed, samt bidrage til det generelle erhvervsliv og samfundet. Vi arbejder primært med disse verdensmål fra FN:

7. Bæredygtig energi

Vi har fokus på at implementere tiltag, der fremmer bæredygtige energipraksisser. Disse tiltag tjener ikke kun til at understøtte verdensmålet, men også til at skabe værdi for vores virksomhed gennem energibesparelser, forbedret energieffektivitet og reduktioner i CO₂-emission. Det kan fx være LED-belysning og varmepumper i vores butikker og indføre perioder uden belysning og ingen eller nedsat varme. Som et led i vores kontinuerlige bestræbelser på at fremme bæredygtig energi, gennemfører vi tiltag som energioptimering af vores butikker, og vi ser ind i at investere i vind- og solenergi samt at købe eller plante skov. Vi har i 2023 startet med at danne os et overblik over energiforbrug, varme, belysning m.m. i vores ejendomme, så vi fremover i højere grad kan måle vores fremskridt.

8. Anstændige jobs og økonomisk vækst

Vi er forpligtet til at sikre et sundt, sikkert og stabilt arbejdsmiljø for vores medarbejdere. Det understreger vigtigheden af at have værdige arbejdsforhold, som ikke blot tilbyder beskæftigelse, men også sikrer medarbejdernes rettigheder og velbefindende. Det sikrer vi bl.a. ved at gennemføre den lovpligtige ArbejdsPladsVurdering. De anstændige jobs spreder sig også til en bred palette af aldersgrupper, hvor vi bl.a. beskæftiger en del unge i alderen 15-24 år. Andelen af medarbejdere under 25 år udgør ca. 35%, når alle medarbejdere også deltidsansatte tælles med. Andelen af medarbejdere, som er 70 år eller derover udgør ca. 3%.

10. Mindre ulighed

Vi ønsker at give tilbage til de lokalsamfund, som vi er en del af. Gennem Poul Erik Bech Fonden ønsker vi at støtte almennyttige aktiviteter og humanitært arbejde for børn. Det kan fx være lokalforeninger, der arrangerer udflugter for børn, støtter dem i at have en aktiv fritid, hjælper børn og unge med problemer, eller støtter familier, der ikke har mange midler i hverdagen. Gennem støtten ønsker vi at bidrage til, at flere børn og familier får bedre vilkår samt føler sig som en del af det omgivende samfund. Med dette ønsker vi at være med til at mindske uligheden i samfundet. I 2023 har vi støttet 69 godtgørende formål – primært til foreninger, der støtter udsatte børn og unge.

11. Bæredygtige byer og lokalsamfund

Som ejendoms- og projektmæglere påtager vi os et ansvar for udviklingen af byer og lokalsamfund. I samarbejde med partnere og andre virksomheder fungerer vi som rådgivere i diverse byggeprojekter, der bl.a. opfører boliger præget af bæredygtige principper. Vi anerkender vigtigheden af at skabe inkluderende og sikre boligmuligheder for alle. Gennem rådgivning kan vi have en indflydelse på vores kunders beslutninger om at vælge bæredygtige ejendomsinvesteringer, der kan fremme bæredygtige byer og lokalsamfund.

Sociale forhold og medarbejderforhold

Vores vigtigste ressource er vores medarbejdere

Vi gennemførte i 2015 et generationsskifte som betyder, at 60% af virksomheden er ejet af den almennyttige fond: Poul Erik Bech Fonden (se tidligere beskrivelse). 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 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

Vores medarbejderes viden og ekspertise er blandt vores mest værdifulde aktiver og altafgørende for vores succes. Vi investerer derfor i at opretholde og videreudvikle den enkelte medarbejders færdigheder.

Vores virksomhed består af erfarne ejendomsmæglere, juridiske eksperter og finansielle rådgivere, der arbejder sammen om at levere skræddersyede løsninger til vores kunder. Vi prioriterer løbende uddannelse og faglig udvikling for at sikre, at vores medarbejdere er rustet til at håndtere selv de mest komplekse ejendomstransaktioner.

Trivsel

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 medarbejderne løbende kan få hjælp ved bl.a. arbejdsrelaterede og private gener.

Uddannelse og karriere

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 2023 i koncernen, beskæftigede 258 ejendomsmæglere MDE – eller næsten 8% af alle mæglerbranchens ejendomsmæglere MDE i Danmark. Vores uddannelsesprogrammer er systematiseret, så vores nye medarbejdere automatisk bliver en del af uddannelsesprogrammet, og eksisterende medarbejdere er også en del af efteruddannelsesprogrammet, bl.a. via Dansk Ejendomsmæglerforening.

Vi ønsker så vidt muligt at beholde vores medarbejdere i et livsforløb, og vi har en høj ansættelsesanciennitet med mange medarbejdere, der har været hos os i mange år. Det søger vi realiseret ved at tilbyde attraktive udviklingsmuligheder for hver enkelt medarbejder. Vores mål er at skabe et miljø, hvor vores medarbejdere har ressourcer og støtte til at forfølge deres karrieredrømme. Det har resulteret i, at en hel del medarbejdere er startet som trainee og faktisk har udviklet kompetencer til at blive partner. Vi tilbyder vores partnere en lederuddannelse.

Interne rokeringer

Vi ønsker at støtte vores medarbejders ønske om udvikling. Skift i interesse, flytning eller andre forhold gør, at nogle medarbejdere ønsker at blive rokeret til en anden afdeling eller lokation. Som landsdækkende mæglervirksomhed har vi branchens bedste muligheder for at tilbyde rokeringer internt, hvilket vi ofte gør. Vi har således ca. 50 interne rokeringer årligt.

Det er værd at bemærke at EDC-Gruppen, som vi er en del af, ifølge Dansk Ejendomsmæglerforening, er den mæglerkæde i Danmark, der har flest uddannede ejendomsmæglere. Vi har gennem alle årene draget omsorg for at uddanne et væsentligt antal nye ejendomsmæglere, ligesom vi tager praktikanter ind, deltager i uddannelsesdage og afholder foredrag for CPH-business.

Udviklings- og karrieremuligheder

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

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

Jubilarer og medarbejderstabilitet

Vi er glade for, at mange af vores medarbejdere forbliver i virksomheden i mange år, og det er noget, vi værdsætter og prioriterer. Vi ønsker at anerkende vores medarbejders flid, stabilitet og dedikation.

Vi har årligt fornøjelsen af at afholde jubilæumsfester for de af vores medarbejdere, der kan fejre jubilæum. Alle vores medarbejdere er inviteret til festerne og der holdes individuelle taler for jubilarene. I 2023 kunne vi yderligere fejre en med 40-års jubilæum, flere med 25-års jubilæum og en lang række medarbejdere med 10-års jubilæum.

Diversitet

Vi er en virksomhed med en høj grad af diversitet, når det kommer til alder. Lige fra unge mennesker, som tager et sabbatår efter gymnasiet, til meget erfarne medarbejdere, som har passeret den gængse pensionsalder. De unge kan spejle sig i de ældre og se, at mange kolleger har gennemført en karriere til specialist, leder eller partner. Den ældre generation er med til at skabe et stærkt fagligt fundament, ro og ikke mindst en stærk kultur.

I forhold til kønsfordelingen, så har vores samlede virksomhed en fordeling på ca. 60% mænd og 40% kvinder. Hertil skal nævnes, at det især er vores boligmæglere, hvor hovedparten af kvinderne er repræsenteret. Inden for erhvervsmæglerbranchen er der en stor overvægt af mænd på alle niveauer. Vi anerkender vigtigheden af en større balanceret kønsfordeling. Hertil skal dog også nævnes, at der ikke er en tilstrækkelig tilgang af kvinder til erhvervsmæglerbranchen. Vores udgangspunkt er, at vi tror på, at et vellykket samarbejde skabes ved, at vi rekrutterer mennesker baseret på deres kvalifikationer, talenter og personlige egenskaber. Vi ansætter derfor ikke medarbejdere ud fra køn, alder eller etnicitet. Vi bestræber os på at være en rummelig og inkluderende arbejdsplads, med plads til mangfoldighed og flere generationer, der bidrager til udviklingen.

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 enten 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.

For at skabe en rummelig arbejdsplads med plads til mangfoldighed og forskellige generationer er det vigtigt at fremhæve vores engagement i at beskæftige medarbejdere over 70 år. Vi ser seniorordningen som en afgørende del af vores virksomhedskultur, og det er noget, vores kunder sætter pris på. Det er også med til at styrke den gode kultur, vi værdsætter. Vores seniorordning er designet til at imødekomme behovene hos medarbejdere, der ønsker en ændring i arbejdslivet i seniorårene. Det skaber en fleksibel arbejdsstruktur.

Videndeling og erfaring er centrale elementer i vores arbejdskultur, og vores seniorer har uvurderlig viden og erfaring. Seniorordningen giver ikke kun vores ældre medarbejdere mulighed for at bevare en aktiv rolle, men skaber også en dynamik, hvor generationer kan lære af hinanden. Den ældre generation deler deres erfaringer med den yngre generation, mens den yngre generation bringer friske perspektiver, innovative ideer og ny teknologisk indsigt.

Miljø og klima

Da vi er en ejendomsmæglervirksomhed har miljø- og klimaforhold ingen væsentlig betydning for vores aktiviteter, som beskrevet under afsnittet om ESG. Vi tilstræber at træffe beslutninger og vælge løsninger, der tilgodeser hensynet til miljøet på passende vis. Således har vi gennemgået samtlige af vores lokaler for at reducere energiforbruget. Vi anvender, hvor det er muligt LED-belysning. 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.

Bygge- og ejendomsbranchen står for 30% af Danmarks samlede CO₂-udledning og Danmarks bygninger står for ca. 40% af det danske energiforbrug. Vi ønsker at tage del i de mange forbedringer, der kan og bør implementeres i branchen. At mindske ejendomsbranchens CO₂-udledning kræver en

samlet indsats fra mange parter. Vi kan gennem rådgivning og videndeling bidrage til at forbedre indsatserne på det bæredygtige område, som er det område, hvor vi kan gøre den væsentligste forskel.

Vores største potentiale for at bidrage til en positiv indvirkning på miljøet og samfundet er derfor knyttet til vores rådgivning overfor vores kunder. Vi forpligter os i EDC Poul Erik Bech til at rådgive og informere vores kunder bedst muligt om bæredygtige ejendomme. For at kunne give de bedst mulige råd og anbefalinger har vi allieret os med en lang række personer, der har erfaring inden for ejendomme og bæredygtighed. Herudover har vi etableret et internt ESG-råd. Disse tiltag giver os en nuancering af de problemstillinger, som vi som ejendomsmæglere og rådgivere må navigere i og bidrage til. Vi kan have en betydelig indflydelse på vores kunders beslutninger om ejendomsinvesteringer, og derved spille en rolle i at reducere den samlede miljøpåvirkning. Den bæredygtige agenda er i konstant udvikling, og vi forpligter os til kontinuerligt at udvide vores videnhorisont, så vi kan have en dialog med de kunder og samarbejdspartnere, der ønsker sparring eller samarbejde på området.

ESG og bæredygtighed kræver nye kompetencer. Vi skal som hidtil fortsætte med at kunne sælge eller udleje vores kunders ejendomme på de bedst mulige vilkår for kunderne. Den bedste pris opnås ved at have ejendomme, der er tidssvarende og up-to-date – det er der som sådan ikke noget nyt i. Men fremover bliver der flere facetter i relation til ESG, energiforbrug, indeklima, CO₂-aftryk m.m. Desuden skal vi kunne komme med anvisning på muligheder for at kunne forbedre den enkelte ejendom på disse nye parametre.

Sammenlignet med andre sektorer er vores egen CO₂-udledning relativ beskeden. Det ændrer imidlertid ikke på, at vi skal være bevidste om, at vores CO₂-udledning om end begrænset, dog har en negativ påvirkning på miljøet. Derfor har vi valgt at fokusere på de initiativer, hvor vi som kontorvirksomhed kan gøre en reel og mærkbar indirekte forskel.

Vores ESG-udvalg

Vi har etableret et ESG-udvalg, der består af en række repræsentanter fra virksomheden, der arbejder inden for hvert sit område. Formålet med udvalget er at sikre, at ESG forbliver på dagsordenen i virksomheden, at vi fremmer dialogen om nye ESG-initiativer og sikrer integrationen af vores mål i vores ESG-strategi. Med ESG-udvalget vil vi kontinuerligt kigge ind i, hvilke tiltag vi kan implementere for at bidrage positivt til miljøet og samfundet.

Mod CO₂-neutralitet inden for en kort årrække

Vores ESG-initiativer

Vi har i EDC Poul Erik Bech forpligtet os til en bæredygtig fremtid og arbejder på at mindske belastningen på miljøet gennem vores ESG-strategi. Som en del af vores vision for en grønnere fremtid er vores målsætning at blive CO₂-neutrale inden for kort årrække. De to største bidragsydere til vores CO₂-neutralitet er køb eller plantning af skov og køb af vind- og solenergi.

For at realisere vores mål om CO₂-neutralitet arbejder vi på at beregne vores CO₂-udledning. Det indebærer overvågning og rapportering af vores CO₂-udledning i flere aspekter af vores virksomhed. Ved at kende vores udledning kan vi målrettet arbejde på at reducere den og træffe de nødvendige beslutninger for at minimere vores påvirkning på miljøet. Vi er forpligtet til at reducere vores miljømæssige fodspor og fremme bæredygtighed i vores virksomhedspraksis. Derfor har vi lagt en strategi for initiativer, der skal implementeres for, at vi kan realisere vores mål om at være CO₂-neutrale inden for en kort årrække. Læs mere om vores initiativer på: www.poulerikbech.dk/esg-rapport.

Antikorrupation, menneskerettigheder m.m.

Antikorrupation

Vi tolererer ingen former for korrupation, 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, korrupation og økonomisk kriminalitet inden for vores indflydelsesområde. Vi har ikke en særskilt politik om antikorrupation og bestikkelse, da vi 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.

Som ejendomsmæglere er vi omfattet af lov om hvidvask, jf. lovbekendtgørelsen nr. 651 af 8. juni 2017. Læs mere på www.poulerikbech.dk/hvidvaskloven.

Menneskerettigheder og whistleblowerordning

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

Whistleblowerordning

Vi følger EDC Gruppens ambition om, at vores virksomhedskultur skal være kendetegnet ved en høj grad af transparens, troværdighed og åbenhed.

I henhold til Lov om Beskyttelse af Whistleblowere ("Whistleblowerloven"), Lov om Forebyggende Foranstaltninger mod Hvidvask og Finansiering af Terrorisme ("Hvidvaskloven") samt "Whistleblowerdirektivet" (Europa-Parlamentets og Rådets direktiv (EU) 2019/1937 af 23. oktober 2019 om beskyttelse af personer, der indberetter overtrædelser af EU-retten), er EDC forpligtet til at have en whistleblowerordning, dvs. en ordning, hvor virksomhedens ansatte kan indberette overtrædelser eller potentielle overtrædelser (både handlinger og undladelser) indenfor bl.a. følgende områder:

Indberetninger kan indgives af alle medarbejdere, herunder deltids- og fuldtidsansatte, freelancere, frivillige, lønnede og ulønnede praktikanter, med tilknytning til EDC-Gruppen. Indberetningen kan ske via EDC's supportsystem eller ved personlig eller skriftlig henvendelse til EDC-gruppens koncernjurist.

- Indberetninger kan også indgives af personer, der tidligere har arbejdet for EDC-Gruppen, og som indberetter om oplysninger vedkommende er kommet i besiddelse af i den periode, personen arbejdede for EDC-Gruppen.
- Personer, som endnu ikke er påbegyndt arbejde hos EDC-Gruppen, der kommer i besiddelse af oplysninger i forbindelse med ansættelsesprocessen eller andre før-kontraktretlige forhandlinger, kan også indgive indberetning under EDC-Gruppen whistleblowerordning. Desuden kan indberetninger gives af EDC-Gruppens samarbejdspartnere.
- Overtrædelser eller potentielle overtrædelser af Hvidvaskloven
- Overtrædelser af evt. tavshedspligter
- Misbrug af økonomiske midler
- Tyveri, svig, underslæb, bedrageri og bestikkelse
- Grove eller gentagende lovovertrædelser
- Seksuel chikane eller andre grove personrelaterede konflikter på arbejdspladsen, fx grov chikane, kønsdiskrimination, overfald eller vold mv.

Vi har ikke haft nogen indkomne sager i 2023.

Opsamling på virksomhedens arbejde med samfundsansvar i året 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 medarbejdertrivsel, herunder udvikle nye digitale værktøjer og IT-systemer, som hjælper vores medarbejdere i hverdagen.

Gennem praktikophold for unge studerende og ansættelse af et betydeligt antal elever/trainees bidrager vi til, at der løbende uddannes nye, dygtige medarbejdere til ejendomsmægler- og ejendomsadministrationsbranchen. I det forløbne år øgede vi især optaget af nyuddannede unge indenfor ejendomsadministration. Vi har også udvidet antallet af unge, der læser på Handelshøjskolen/CBS gennem ansættelse i relevante studiejobs.

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 Bech 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 2024 at være en aktiv bidragsyder på kunstområdet primært i Varde.

Kønsmæssig sammensætning af ledelsen*Øverste ledelsesorgan*

Selskabet anser kønsdiversitet i bestyrelsen som værende vigtig for at sikre, at virksomheden anskues fra forskellige vinkler.

	31.12.23	31.12.22	31.12.21	31.12.20	31.12.19
Antal medlemmer	3	*)	*)	*)	*)
Underrepræsenteret køn i %	33%	*)	*)	*)	*)

*) Oversigten indeholder ikke oplysninger for 2022 og tidligere, jf. ÅRL § 99 b, stk. 7.

Ligelig fordeling af køn

Selskabets bestyrelse består af 1 kvinde (33%) og 2 mænd (67%), som det også fremgår af oversigten ovenfor, og målet om en ligelig kønsfordeling er således opfyldt. En ligelig kønsfordeling forventes fastholdt i fremtiden.

Anvendt regnskabspraksis

Kønsdiversitetsforholdet i det øverste ledelsesorgan beregnes som andelen af kvindelige bestyrelsesmedlemmer ud af den samlede bestyrelse.

Øvrige ledelsesniveauer

Øvrige ledelsesniveauer omfatter direktionen samt personer med personaleansvar, som refererer direkte til direktionen.

	31.12.23	31.12.22	31.12.21	31.12.20	31.12.19
Antal ledere	1	*)	*)	*)	*)
Underrepræsenteret køn i %	0%	*)	*)	*)	*)

*) Oversigten indeholder ikke oplysninger for 2022 og tidligere, jf. ÅRL § 99 b, stk. 7.

Selskabets øvrige ledelsesniveauer består af 1 leder, omfattende selskabets direktør. Da selskabets øvrige ledelsesniveauer ligger under 3 ledere, giver dette ikke anledning til at redegøre for kønsfordelingen på de øvrige ledelsesniveauer.

Anvendt regnskabspraksis

Kønsdiversitetsforholdet på øvrige ledelsesniveauer beregnes som andelen af kvindelige ledere med personaleansvar ud af det samlede antal ledere med personaleansvar på de øvrige ledelsesniveauer.

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 www.poulerikbech.dk/persondatapolitik, hvor vi har beskrevet vores politik omkring indhentning, opbevaring og videregivelse mv. af personoplysninger.

Note	Koncern		Modervirksomhed		
	2023	2022	2023	2022	
	DKK	t.DKK	DKK	t.DKK	
1	Nettoomsætning	557.010.513	526.452	0	0
	Andre driftsindtægter	16.766.239	6.150	0	0
	Driftsomkostninger	-71.549.016	-75.135	0	0
	Andre eksterne omkostninger	-70.914.272	-69.007	-75.421	-55
	Bruttoresultat	431.313.464	388.460	-75.421	-55
2	Personaleomkostninger	-351.894.933	-345.750	0	0
	Resultat før af- og nedskrivninger	79.418.531	42.710	-75.421	-55
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-14.316.499	-9.845	-8.306	-42
	Resultat af primær drift	65.102.032	32.865	-83.727	-97
4	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	30.145.481	1.120
5	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	15.798.212	-11.631	0	0
	Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	1.845.745	1.659	0	0
6	Andre finansielle indtægter	36.066.192	14.097	2.377.213	228
7	Andre finansielle omkostninger	-1.565.028	-22.146	-55.052	-3
	Resultat før skat	117.247.153	14.844	32.383.915	1.248
8	Skat af årets resultat	-22.836.048	-5.655	-492.456	-28
	Årets resultat	94.411.105	9.189	31.891.459	1.220

Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	15.798.212	-11.631	30.145.481	1.120
Minoritetsinteresser	62.519.646	7.545	0	0
Overført resultat	16.093.247	13.275	1.745.978	100
I alt	94.411.105	9.189	31.891.459	1.220

AKTIVER		Koncern		Modervirksomhed	
		31.12.23 DKK	31.12.22 t.DKK	31.12.23 DKK	31.12.22 t.DKK
Note					
	Goodwill	40.871.246	43.391	0	0
10	Immaterielle anlægsaktiver i alt	40.871.246	43.391	0	0
	Grunde og bygninger	175.110.751	173.997	0	0
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3.464.217	4.341	0	8
	Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	0	1.195	0	0
11	Materielle anlægsaktiver i alt	178.574.968	179.533	0	8
12	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	197.224.338	167.533
12	Kapitalandele i associerede virksomheder	96.428.496	108.733	0	0
13	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	900.000	1.900	0	0
12	Andre værdipapirer og kapitalandele	6.129.442	5.987	8.399	8
13	Deposita	3.365.185	3.216	0	0
13	Andre tilgodehavender	31.672.266	28.343	0	0
	Finansielle anlægsaktiver i alt	138.495.389	148.179	197.232.737	167.541
	Anlægsaktiver i alt	357.941.603	371.103	197.232.737	167.549
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	36.544.823	29.665	0	0
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	71.940	0	0	0
	Udskudt skatteaktiv	2.282.336	3.109	367.632	366
	Tilgodehavende selskabsskat	0	6.898	19.305.717	7.712
	Andre tilgodehavender	6.439.373	9.131	741.004	180
14	Periodeafgrænsningsposter	4.228.831	4.576	0	0
	Tilgodehavender i alt	49.567.303	53.379	20.414.353	8.258
	Andre værdipapirer og kapitalandele	280.921.470	222.758	34.822.192	9.743
	Værdipapirer og kapitalandele i alt	280.921.470	222.758	34.822.192	9.743
	Likvide beholdninger	55.103.793	21.877	568	14.289
	Omsætningsaktiver i alt	385.592.566	298.014	55.237.113	32.290
	Aktiver i alt	743.534.169	669.117	252.469.850	199.839

		Koncern		Modervirksomhed	
		31.12.23 DKK	31.12.22 t.DKK	31.12.23 DKK	31.12.22 t.DKK
PASSIVER					
Note					
15	Selskabskapital	500.000	500	500.000	500
	Reserve for opskrivninger	1.379.761	1.380	0	0
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	45.495.051	49.406	134.807.042	105.116
	Reserve for sikringstransaktioner	702.663	853	0	0
	Overført resultat	176.762.875	139.931	89.533.308	86.454
	Egenkapital tilhørende moderselskabets kapitalejere	224.840.350	192.070	224.840.350	192.070
16	Minoritetsinteresser	324.271.100	276.181	0	0
	Egenkapital i alt	549.111.450	468.251	224.840.350	192.070
18	Andre hensatte forpligtelser	24.887.286	26.114	0	0
	Hensatte forpligtelser i alt	24.887.286	26.114	0	0
19	Gæld til realkreditinstitutter	50.624.741	52.337	0	0
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	50.624.741	52.337	0	0
19	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.761.883	712	0	0
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	0	24.081	0	0
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	10.546.901	10.283	0	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.782.129	14.888	47.175	46
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	27.582.325	7.723
	Deposita	608.876	579	0	0
	Selskabsskat	208.346	0	0	0
	Anden gæld	90.002.557	71.872	0	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	118.910.692	122.415	27.629.500	7.769
	Gældsforpligtelser i alt	169.535.433	174.752	27.629.500	7.769
	Passiver i alt	743.534.169	669.117	252.469.850	199.839

- 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	Egenkapital til- hørende modervirksom- hedens kapitalejere	Minoritets- interesser	Egenkapital i alt
Koncern:								
Egenkapitalopgørelse for 01.01.22 - 31.12.22								
Saldo pr. 01.01.22	500.000	1.379.761	59.917.206	251.880	119.571.207	181.620.054	324.652.474	506.272.528
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0	0	0	0	10.372.604	10.372.604	-10.372.604	0
Korrigeret saldo pr. 01.01.22	500.000	1.379.761	59.917.206	251.880	129.943.811	191.992.658	314.279.870	506.272.528
Kapitalforhøjelse	0	0	0	0	0	0	680.107	680.107
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	0	0	770.748	0	770.748	0	770.748
Betalt udbytte	0	0	0	0	0	0	-43.603.260	-43.603.260
Køb og salg af minoritetsandele	0	0	0	0	-1.969.593	-1.969.593	-3.796.418	-5.766.011
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	1.119.208	0	-1.031.915	87.293	1.076.395	1.163.688
Skat af egenkapitalbevægelser	0	0	0	-169.565	-286.019	-455.584	0	-455.584
Forslag til resultatdisponering	0	0	-11.630.904	0	13.275.123	1.644.219	7.545.016	9.189.235
Saldo pr. 31.12.22	500.000	1.379.761	49.405.510	853.063	139.931.407	192.069.741	276.181.710	468.251.451

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for opskrivninger	Reserve for nettopskriv- ning efter indre værdis- metode	Reserve for sikringstran- saktioner	Overført resultat	Egenkapital til- hørende modervirksom- hedens kapitalejere	Minoritets- interesser	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.23 - 31.12.23								
Saldo pr. 01.01.23	500.000	1.379.761	49.405.510	853.063	139.931.407	192.069.741	276.181.710	468.251.451
Udloddet udbytte fra associerede virksomheder	0	0	-13.221.053	0	13.221.053	0	0	0
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	0	0	-192.820	0	-192.820	0	-192.820
Betalt udbytte	0	0	0	0	0	0	-16.441.873	-16.441.873
Køb og salg af minoritetsandele	0	0	0	0	800.728	800.728	1.890.382	2.691.110
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	354.378	0	-46.433	307.945	121.235	429.180
Skat af egenkapitalbevægelser	0	0	0	42.420	-79.123	-36.703	0	-36.703
Overførsler til/fra andre reserver	0	0	-6.841.996	0	6.841.996	0	0	0
Forslag til resultatdisponering	0	0	15.798.212	0	16.093.247	31.891.459	62.519.646	94.411.105
Saldo pr. 31.12.23	500.000	1.379.761	45.495.051	702.663	176.762.875	224.840.350	324.271.100	549.111.450

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for opskrivninger	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis- metode	Reserve for sikringstrans- aktioner	Overført resultat	Egenkapital til- hørende modervirksom- hedens kapitalejere	Minoritets- interesser	Egenkapital i alt
Modervirksomhed:								
Egenkapitalopgørelse for 01.01.22 - 31.12.22								
Saldo pr. 01.01.22	500.000	0	118.476.682	0	79.673.878	198.650.560	0	198.650.560
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0	0	-6.329.070	0	0	-6.329.070	0	-6.329.070
Korrigeret saldo pr. 01.01.22	500.000	0	112.147.612	0	79.673.878	192.321.490	0	192.321.490
Udloddet udbytte fra tilknyttede virksomheder	0	0	-6.680.000	0	6.680.000	0	0	0
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	-1.471.869	0	0	-1.471.869	0	-1.471.869
Forslag til resultatdisponering	0	0	1.120.268	0	99.852	1.220.120	0	1.220.120
Saldo pr. 31.12.22	500.000	0	105.116.011	0	86.453.730	192.069.741	0	192.069.741
Egenkapitalopgørelse for 01.01.23 - 31.12.23								
Saldo pr. 01.01.23	500.000	0	105.116.011	0	86.453.730	192.069.741	0	192.069.741
Udloddet udbytte fra tilknyttede virksomheder	0	0	-1.333.600	0	1.333.600	0	0	0
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	879.150	0	0	879.150	0	879.150
Forslag til resultatdisponering	0	0	30.145.481	0	1.745.978	31.891.459	0	31.891.459
Saldo pr. 31.12.23	500.000	0	134.807.042	0	89.533.308	224.840.350	0	224.840.350

Koncernens pengestrømsopgørelse

Note	Koncern	
	2023 DKK	2022 t.DKK
Årets resultat	94.411.105	9.189
25 Reguleringer	-4.405.148	44.355
Forskydning i driftskapital		
Tilgodehavender	-2.913.488	931
Leverandører af varer og tjenesteydelser	894.525	1.302
Andre driftsafledte gældsforpligtelser	18.424.611	-51.907
Andre hensatte forpligtelser	-1.226.962	-2.513
Pengestrømme fra driften før skat	105.184.643	1.357
Betalt selskabsskat	-14.941.032	-8.197
Pengestrømme fra driften	90.243.611	-6.840
Køb af immaterielle anlægsaktiver	-9.597.000	-28.228
Køb af materielle anlægsaktiver	-1.273.007	-16.318
Salg af materielle anlægsaktiver	472.786	0
Køb af værdipapirer og kapitalandele (anlægsaktiver)	-1.141.742	0
Salg af værdipapirer og kapitalandele (anlægsaktiver)	16.236.500	0
Køb og salg af værdipapirer (omsætningsaktiver)	-34.809.510	32.904
Ændring i andre tilgodehavender (anlægsaktiver)	-3.478.329	20.209
Modtaget udbytte	15.066.798	1.659
Pengestrømme fra investeringer	-18.523.504	10.226
Køb og salg af minoritetsandele mv.	2.691.110	-5.766
Betalt udbytte	-16.441.873	-43.603
Afdrag på gæld til realkreditinstitutter	-662.016	-903
Ændring i kortfristet gæld til kreditinstitutter	-24.080.638	24.019
Pengestrømme fra finansiering	-38.493.417	-26.253
Årets samlede pengestrømme	33.226.690	-22.867
Likvide beholdninger ved årets begyndelse	21.877.103	44.744
Likvide beholdninger ved årets slutning	55.103.793	21.877
Likvide beholdninger ved årets slutning specificeres således:		
Likvide beholdninger	55.103.793	21.877
I alt	55.103.793	21.877

	Koncern		Modervirksomhed	
	2023	2022	2023	2022
	DKK	t.DKK	DKK	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	350.338.439	283.089	0	0
Erhverv	206.672.074	243.363	0	0
I alt	557.010.513	526.452	0	0

Nettoomsætningen fordeles sig således på geografiske markeder:

Danmark	557.010.513	526.452	0	0
I alt	557.010.513	526.452	0	0

2. Personaleomkostninger

Lønninger	313.267.688	302.017	0	0
Pensioner	15.751.137	14.955	0	0
Andre omkostninger til social sikring	4.360.595	4.504	0	0
Andre personaleomkostninger	18.515.513	24.274	0	0
I alt	351.894.933	345.750	0	0

Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	576	619	0	0
--	-----	-----	---	---

Der oplyses ikke om vederlag til ledelsen jf. årsregnskabslovens § 98b, stk 3, da der alene er udbetalt vederlag til direktionen og direktionen kun består af én person.

	Koncern		Modervirksomhed	
	2023 DKK	2022 t.DKK	2023 DKK	2022 t.DKK

3. Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor

Lovpligtig revision af årsregnskabet	615.950	605	6.000	5
Skatterådgivning	356.050	317	3.500	4
Andre ydelser	801.367	714	27.450	27
I alt	1.773.367	1.636	36.950	36

4. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Resultatandele fra tilknyttede virksomheder	0	0	30.145.481	1.120
I alt	0	0	30.145.481	1.120

5. Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Resultatandele fra associerede virksomheder	15.798.212	-11.684	0	0
Eliminering af interne gevinster og tab	0	53	0	0
I alt	15.798.212	-11.631	0	0

6. Finansielle indtægter

Renteindtægter i øvrigt	8.859.238	6.525	1.480.119	139
Valutakursreguleringer	0	170	0	0
Øvrige finansielle indtægter	27.206.954	7.402	897.094	89
I alt	36.066.192	14.097	2.377.213	228

	Koncern		Modervirksomhed	
	2023	2022	2023	2022
	DKK	t.DKK	DKK	t.DKK

7. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger i øvrigt	1.354.689	1.092	0	3
Valutakursreguleringer	9.150	0	0	0
Øvrige finansielle omkostninger	201.189	21.054	55.052	0
I alt	1.565.028	22.146	55.052	3

8. Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	22.009.717	3.558	494.283	37
Årets regulering af udskudt skat	826.331	2.097	-1.827	-9
I alt	22.836.048	5.655	492.456	28

9. Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	15.798.212	-11.631	30.145.481	1.120
Minoritetsinteresser	62.519.646	7.545	0	0
Overført resultat	16.093.247	13.275	1.745.978	100
I alt	94.411.105	9.189	31.891.459	1.220

10. Immaterielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Goodwill
Koncern:	
Kostpris pr. 01.01.23	134.737.233
Tilgang i året	9.597.000
Kostpris pr. 31.12.23	144.334.233
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.23	-91.346.037
Nedskrivninger i året	-5.000.000
Afskrivninger i året	-7.116.950
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	-3.714.286
Årets af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	3.714.286
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.23	-103.462.987
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.23	40.871.246

11. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver
Koncern:			
Kostpris pr. 01.01.23	176.055.184	17.326.851	1.195.000
Tilgang i året	470.288	802.719	0
Afgang i året	-18.350	-495.440	0
Overførsler i årets løb til/fra andre poster	1.195.000	0	-1.195.000
Kostpris pr. 31.12.23	177.702.122	17.634.130	0
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.23	-2.058.121	-12.985.761	0
Afskrivninger i året	-533.250	-1.666.299	0
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhængede aktiver	0	482.147	0
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.23	-2.591.371	-14.169.913	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.23	175.110.751	3.464.217	0
Modervirksomhed:			
Kostpris pr. 01.01.23	0	1.792.569	0
Kostpris pr. 31.12.23	0	1.792.569	0
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.23	0	-1.784.263	0
Afskrivninger i året	0	-8.306	0
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.23	0	-1.792.569	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.23	0	0	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. 01.01.23	0	59.327.951	5.987.700
Tilgang i året	0	1.000.000	141.742
Afgang i året	0	-9.394.505	0
Kostpris pr. 31.12.23	0	50.933.446	6.129.442
Opskrivninger pr. 01.01.23	0	49.405.508	0
Tilbageførsel af opskrivninger på afhændede aktiver	0	-6.841.995	0
Årets resultat fra kapitalandele	0	15.798.212	0
Udbytte relateret til kapitalandele	0	-13.221.053	0
Andre reguleringer vedrørende kapitalandele	0	354.378	0
Opskrivninger pr. 31.12.23	0	45.495.050	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.23	0	96.428.496	6.129.442
Positive forskelsbeløb ved første indregning af kapitalandele målt til indre værdi	0	0	0

Modervirksomhed:

Kostpris pr. 01.01.23	62.417.296	0	8.399
Kostpris pr. 31.12.23	62.417.296	0	8.399
Opskrivninger pr. 01.01.23	105.116.011	0	0
Årets resultat fra kapitalandele	30.145.481	0	0
Udbytte relateret til kapitalandele	-1.333.600	0	0
Øvrige egenkapitalreguleringer fra kapitalandele	879.150	0	0
Opskrivninger pr. 31.12.23	134.807.042	0	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.23	197.224.338	0	8.399
Positive forskelsbeløb ved første indregning af kapitalandele målt til indre værdi	0	0	0

12. Værdipapirer og kapitalandele - fortsat -

Navn og hjemsted:	Ejerandel
Dattervirksomheder:	
EDC Poul Erik Bech Holding A/S, København	40%
Ejendomsmægleraktieselskabet Poul Erik Bech, København	96%
EDC Poul Erik Bech, Næstved A/S, København	63%
EDC Poul Erik Bech, Sønderborg A/S, København	50%
EDC Poul Erik Bech, Guderup A/S, København	75%
EDC Poul Erik Bech, Holbæk 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	50%
EDC Poul Erik Bech, Silkeborg A/S, København	100%
EDC Poul Erik Bech, Helsingør A/S, København	55%
EDC Poul Erik Bech, Viborg A/S, København	50%
EDC Poul Erik Bech, Rødby A/S, København	75%
EDC Poul Erik Bech, Hørsholm A/S, København	100%
EDC Poul Erik Bech, Falkoner Alle A/S, København	75%
EDC Poul Erik Bech, Valby A/S, København	60%
EDC Poul Erik Bech, Frederikssund A/S, København	50%
EDC Poul Erik Bech, Karrebæksminde A/S, 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, Odense C A/S, København	64%
EDC Poul Erik Bech, Aabenraa A/S, København	75%
EDC Poul Erik Bech, Holmbladsgade A/S, København	63%

EDC Poul Erik Bech, Slagelse A/S, København	100%
EDC Poul Erik Bech, Gentofte A/S, København	100%
EDC Refsgaard & partnere A/S, Viborg	100%
EDC Poul Erik Bech, Greve A/S, København	75%
EDC Poul Erik Bech, Rødekro A/S, København	50%
EDC Poul Erik Bech, Esbjerg og Hjerting A/S, København	50%
EDC Poul Erik Bech, Sundbyvester Plads A/S, København	63%
EDC Poul Erik Bech, Ørestad A/S, København	75%
EDC Poul Erik Bech, Hedehusene A/S, København	50%
EDC Poul Erik Bech, Vallenbæk A/S, København	100%
EDC Poul Erik Bech, Ishøj A/S, København	100%
EDC Poul Erik Bech, Hvidovre A/S, København	50%
EDC Poul Erik Bech, Jyllinge A/S, København	50%
EDC Købermægler 1 ApS, København	50%
EDC Poul Erik Bech, Roskilde A/S, København	45%
EDC Poul Erik Bech, Risskov A/S, København	50%
EDC Poul Erik Bech, Aalborg A/S, København	75%
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, København	60%
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	100%
EDC Poul Erik Bech, Middelfart ApS, København	50%
EDC Poul Erik Bech, Hundested A/S, København	90%
EDC Poul Erik Bech, Langeland A/S, København	75%
EDC Poul Erik Bech, Skagen A/S, København	70%
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 Bech/IBO, Herlev A/S, København	50%
EDC Erhverv Poul Erik Bech, Vejle A/S, København	75%
EDC Erhverv Torben Larsen A/S, Silkeborg	50%
EDC Erhverv Poul Erik Bech, Sønderjylland P/S, København	60%
EDC Erhverv Poul Erik Bech, Sjælland A/S, København	90%
EDC Erhverv Poul Erik Bech, Roskilde A/S, København	60%
EDC Erhverv Poul Erik Bech, Slagelse A/S, København	50%
EDC Erhverv Poul Erik Bech, Næstved A/S, København	90%
EDC Erhverv Poul Erik Bech, Køge A/S, København	60%
EDC Landbrug Poul Erik Bech P/S, København	50%
EDC Poul Erik Bech Herning P/S, København	60%
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 Poul Erik Bech, Aros A/S, Aarhus	50%
EDC-holding A/S, Frederiksberg	28%

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. 01.01.23	1.900.000	3.215.890	29.072.103
Tilgang i året	0	149.295	7.854.714
Afgang i året	-1.000.000	0	-4.555.680
Kostpris pr. 31.12.23	900.000	3.365.185	32.371.137
Nedskrivninger pr. 01.01.23	0	0	-728.871
Tilbageførsel af nedskrivninger fra tidligere år	0	0	30.000
Nedskrivninger pr. 31.12.23	0	0	-698.871
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.23	900.000	3.365.185	31.672.266

	Koncern		Modervirksomhed	
	31.12.23 DKK	31.12.22 t.DKK	31.12.23 DKK	31.12.22 t.DKK

14. Periodeafgrænsningsposter

Forudbetalte omkostninger	4.228.831	4.576	0	0
I alt	4.228.831	4.576	0	0

15. Selskabskapital

Selskabskapitalen består af:

	Antal	Pålydende værdi i alt DKK
Kapitalklasse A	125.000	125.000
Kapitalklasse B	375.000	375.000
I alt		500.000

	Koncern		Modervirksomhed	
	31.12.23 DKK	31.12.22 t.DKK	31.12.23 DKK	31.12.22 t.DKK
16. Minoritetsinteresser				
Minoritetsinteresser primo	276.181.710	324.652	0	0
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0	-10.373	0	0
Tilgang ifm. virksomhedsovertagelse	0	680	0	0
Betalt udbytte	-16.441.873	-43.603	0	0
Køb og salg af minoritetinteresser	1.890.382	-3.796	0	0
Øvrige egenkapitalbevægelser	121.235	1.076	0	0
Minoritetsinteressernes andel af årets resultat	62.519.646	7.545	0	0
I alt	324.271.100	276.181	0	0

17. Udskudt skat

Udskudt skatteaktiv pr. 01.01.23	3.108.666	5.270	365.805	357
Tilgang ifm. virksomhedsovertagelse	0	-103	0	0
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	-826.331	-2.059	1.827	9
Udskudt skatteaktiv pr. 31.12.23	2.282.335	3.108	367.632	366

Udskudt skat fordeler sig således:

Immaterielle anlægsaktiver	-2.439.254	-1.622	0	0
Materielle anlægsaktiver	1.067.276	940	367.632	366
Finansielle anlægsaktiver	-217.849	-256	0	0
Tilgodehavender	0	2	0	0
Hensatte forpligtelser	3.862.734	4.032	0	0
Gældsforpligtelser	9.428	11	0	0
I alt	2.282.335	3.107	367.632	366

18. Andre hensatte forpligtelser

Beløb i DKK	Andre hensatte forpligtelser
Koncern:	
Forpligtelser pr. 01.01.23	26.114.248
Anvendt i året	-2.462.783
Hensat i året	6.931.821
Tilbageført hensættelse fra tidligere år	-5.696.000
Forpligtelser pr. 31.12.23	24.887.286

	31.12.23 DKK	31.12.22 t.DKK	31.12.23 DKK	31.12.22 t.DKK
Andre hensatte forpligtelser forventes at fordele sig således:				
Langfristede forpligtelser	23.271.949	24.490	0	0
Kortfristede forpligtelser	1.615.337	1.624	0	0
I alt	24.887.286	26.114	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 31.12.23 DKK	Gæld i alt 31.12.22 t.DKK
Koncern:				
Gæld til realkreditinstitutter	1.761.883	41.605.608	52.386.624	53.049
I alt	1.761.883	41.605.608	52.386.624	53.049

20. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Børsnoterede værdipapirer og kapitalandele	Afledte finansielle instrumenter	I alt
Koncern:			
Dagsværdi pr. 31.12.23	280.921.470	201.850	281.123.320
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	21.714.726	0	21.714.726
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i egenkapitalen	0	-192.820	-192.820
Modervirksomhed:			
Dagsværdi pr. 31.12.23	34.822.192	0	34.822.192
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	842.042	0	842.042

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 202. Der er i regnskabsåret indregnet en urealiseret gevinst efter skat på t.DKK 150, som er indregnet direkte på egenkapitalen. Renteswappen er indgået med et dansk pengeinstitut som modpart.

22. Eventualforpligtelser

Koncern:

Koncernen har indgået en række lejekontrakter på sædvanlige markedsmæssige vilkår med 3-6 måneders opsigelse. Derudover er indgået lejekontrakter med opsigelse mellem 12-36 måneder, svarende til en samlet forpligtelse på t.DKK 4.153.

Modervirksomhed:

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen 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 52.387 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 122.082. Den samlede pantsætning inkl. ejerpantebreve stillet til sikkerhed for ejerforeninger udgør t.DKK 58.158.

Af koncernens "andre værdipapirer og kapitalandele" er aktier med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 7.216 stillet til sikkerhed for restkøbesum vedrørende køb af aktivitet.

24. Nærtstående parter

Bestemmende indflydelse

Grundlag for indflydelse

Poul Erik Bech

Stemmerettigheder

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

	Koncern	
	2023 DKK	2022 t.DKK
25. Reguleringer til pengestrømsopgørelse		
Gevinst ved salg af anlægsaktiver mv.	-441.143	0
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	14.316.499	9.845
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-15.798.212	11.631
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	-1.845.745	-1.659
Skat af årets resultat	22.836.048	5.655
Øvrige reguleringer, kursregulering af værdipapirer mv.	-23.472.595	18.883
I alt	-4.405.148	44.355

26. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

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

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år, bortset fra reklassifikation af andre værdipapirer og kapitalandele mellem anlægsaktiver og omsætningsaktiver, hvor sammenligningstallene er tilpasset tilsvarende.

Generelt om indregning og måling

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

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

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

KONCERNREGNSKAB

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

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

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

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

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

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

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 aktiver og forpligtelser ved overtagelsen er foretaget på baggrund af ledelsens bedste skøn.

Kostprisen for kapitalandelene i de erhvervede virksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel 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 under immaterielle anlægsaktiver. 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 balancen under periodeafgrænsningsposter 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.

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

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

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

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.

26. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**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.

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.

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

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

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

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

Grunde afskrives ikke.

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

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

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder

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

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.

26. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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

Andre finansielle poster

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

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

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

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. Modervirksomheden fungerer som administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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

BALANCE**Immaterielle anlægsaktiver***Goodwill*

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

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

Gevinster eller tab ved afhændelse af immaterielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

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

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

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

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

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

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

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.

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 "Virksomhedssammenlutninger".

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.

26. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

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 modervirksomhedens egenkapital.

26. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**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.

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.

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

Andre værdipapirer måles til dagsværdi svarende til kursværdien på balancedagen.

Kapitalandele, der ikke er klassificeret som tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder eller kapitalinteresser, og som ikke handles på et aktivt marked, måles i balancen til kostpris. Andre kapitalandele klassificeret som omsætningsaktiver nedskrives til nettorealisationseværdien, såfremt denne er lavere. 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

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

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

Urealiserede 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 fratrædelsesgodtgørelse til partnere, omkostninger til garantiforpligtelser samt skyldige betingede vederlag ved køb af virksomhed 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.

26. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**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 eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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

Gældsforpligtelser

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

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

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

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.

26. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**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.