

# **EDC Poul Erik Bech, Karrebæksminde A/S**

Bremerholm 29, 1069 København K  
CVR-nr. 37 35 37 79

## **Årsrapport for 2023**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 01.05.24

Steen Lundbye  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Ledelsesberetning	8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13 - 17

---

---

**Selskabet**

---

EDC Poul Erik Bech, Karrebæksminde A/S  
Bremerholm 29  
1069 København K  
Hjemsted: København  
CVR-nr.: 37 35 37 79  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Peter Belmark Gräs Crone, Ejendomsmægler, MDE

---

**Bestyrelse**

---

Poul Erik Bech, Ejendomsmægler, valuar, MRICS, MDE  
Jane Bech, Cand.merc.jur  
Thomas Pedersen, Ejendomsmægler, valuar, MDE  
Peter Belmark Gräs Crone, Ejendomsmægler, MDE  
Thomas Holleufer Jensen, Direktør

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 for EDC Poul Erik Bech, Karrebæksminde A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.23 og resultatet af selskabets aktiviteter 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 1. maj 2024

### **Direktionen**

Peter Belmark Gräs Crone  
Ejendomsmægler, MDE

### **Bestyrelsen**

Poul Erik Bech  
Ejendomsmægler, valuar, MRICS,  
MDE

Jane Bech  
Cand.merc.jur

Thomas Pedersen  
Ejendomsmægler, valuar, MDE

Peter Belmark Gräs Crone  
Ejendomsmægler, MDE

Thomas Holleufer Jensen  
Direktør

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejeren i EDC Poul Erik Bech, Karrebæksminde A/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for EDC Poul Erik Bech, Karrebæksminde A/S for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.23 samt af resultatet af selskabets aktiviteter 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 årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af 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 årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

## Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af 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 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 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 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 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 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 selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med 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 årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Søborg, den 1. maj 2024

### Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Morten Clement Skov

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne35432

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i ejendomsmæglervirksomhed.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.23 - 31.12.23 udviser et resultat på DKK 393.449 mod DKK 205.968 for tiden 01.01.22 - 31.12.22. Balancen viser en egenkapital på DKK 984.488.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Der henvises i øvrigt til ledelsesberetning i EDC Poul Erik Bech Holding A/S, CVR-nr. 36 45 63 96.

### **Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.



## Resultatopgørelse

Note		2023 DKK	2022 DKK
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.767.295</b>	<b>1.579.380</b>
1	Personaleomkostninger	-1.260.969	-1.263.578
	<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>	<b>506.326</b>	<b>315.802</b>
	Af- og nedskrivninger af immaterielle anlægsaktiver	0	-50.000
	<b>Resultat før skat</b>	<b>506.326</b>	<b>265.802</b>
2	Skat af årets resultat	-112.877	-59.834
	<b>Årets resultat</b>	<b>393.449</b>	<b>205.968</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	400.000	200.000
	Overført resultat	-6.551	5.968
	<b>I alt</b>	<b>393.449</b>	<b>205.968</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.23	31.12.22
		DKK	DKK
Note			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	71.442	16.920
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.297.444	1.072.687
	Udskudt skatteaktiv	0	7.994
	Andre tilgodehavender	51.450	33.500
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>1.420.336</b>	<b>1.131.101</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>1.420.336</b>	<b>1.131.101</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>1.420.336</b>	<b>1.131.101</b>

<b>PASSIVER</b>		31.12.23	31.12.22
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	500.000	500.000
	Overført resultat	84.488	91.039
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	400.000	200.000
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>984.488</b>	<b>791.039</b>
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	8.200	19.850
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	52.364	51.875
	Selskabsskat	104.883	27.856
	Anden gæld	270.401	240.481
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>435.848</b>	<b>340.062</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>435.848</b>	<b>340.062</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>1.420.336</b>	<b>1.131.101</b>

3 Eventualforpligtelser

4 Nærtstående parter

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabs- året	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.22 - 31.12.22				
Saldo pr. 01.01.22	500.000	85.071	400.000	985.071
Betalt udbytte	0	0	-400.000	-400.000
Forslag til resultatdisponering	0	5.968	200.000	205.968
Saldo pr. 31.12.22	500.000	91.039	200.000	791.039
Egenkapitalopgørelse for 01.01.23 - 31.12.23				
Saldo pr. 01.01.23	500.000	91.039	200.000	791.039
Betalt udbytte	0	0	-200.000	-200.000
Forslag til resultatdisponering	0	-6.551	400.000	393.449
Saldo pr. 31.12.23	500.000	84.488	400.000	984.488

	2023 DKK	2022 DKK
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	970.127	1.039.718
Pensioner	47.606	44.322
Andre omkostninger til social sikring	15.120	18.161
Andre personaleomkostninger	228.116	161.377
I alt	1.260.969	1.263.578
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	2	3

**2. Skat af årets resultat**

Årets aktuelle skat	104.883	27.856
Årets regulering af udskudt skat	7.994	31.978
I alt	112.877	59.834

**3. Eventualforpligtelser***Andre eventualforpligtelser*

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter forholdsmæssigt for selskabsskatter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af den ultimative modervirksomhed.

Selskabet har indgået huslejekontrakter med uopsigelig indtil 2026 og en månedlig husleje der pt. udgør t.DKK 9. Huslejekontrakten er indgået med et koncerninternt selskab.

**4. Nærtstående parter**

Selskabet indgår i koncernregnskabet for modervirksomheden EDC Poul Erik Bech Holding A/S, København.

## 5. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### Generelt om indregning og måling

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

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

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

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning fratrukket de til nettoomsætningen medgåede driftsomkostninger.

### Nettoomsætning

Indtægter omfatter salærindtægter og øvrige honorarindtægter. Salærindtægter indregnes når ydelsen er leveret til kunden. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget.

### Driftsomkostninger

Driftsomkostninger består af omkostninger til markedsføring, annoncering, fotokopiering mm.

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

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

**Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

**Af- og nedskrivninger**

Afskrivninger på immaterielle 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	7	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5	0

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.

**Skat af årets resultat**

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

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

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

## 5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### BALANCE

#### 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.

#### 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.

#### Egenkapital

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

#### Aktuelle og udskudte skatter

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



## 5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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

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.