

EDC Poul Erik Bech Holding A/S

CVR-nr. 13 48 54 02

Årsrapport for 2013

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 29.04.14

Steen Lundbye
Dirigent



Selskabsoplysninger m.v.	3
Koncernoversigt	4
Ledelsespåtegning	5
Den uafhængige revisors erklæringer	6 - 7
Ledelsesberetning	8 - 18
Resultatopgørelse	19
Balance	20 - 21
Koncernens pengestrømsopgørelse	22
Anvendt regnskabspraksis	23 - 29
Noter	30 - 39

Selskabet

EDC Poul Erik Bech Holding A/S
Nørre Voldgade 19
1358 København K
Telefon: 33 30 10 00
Telefax: 33 30 10 75
E-mail: 113@edc.dk
Hjemsted: København
CVR-nr.: 13 48 54 02

Bestyrelse

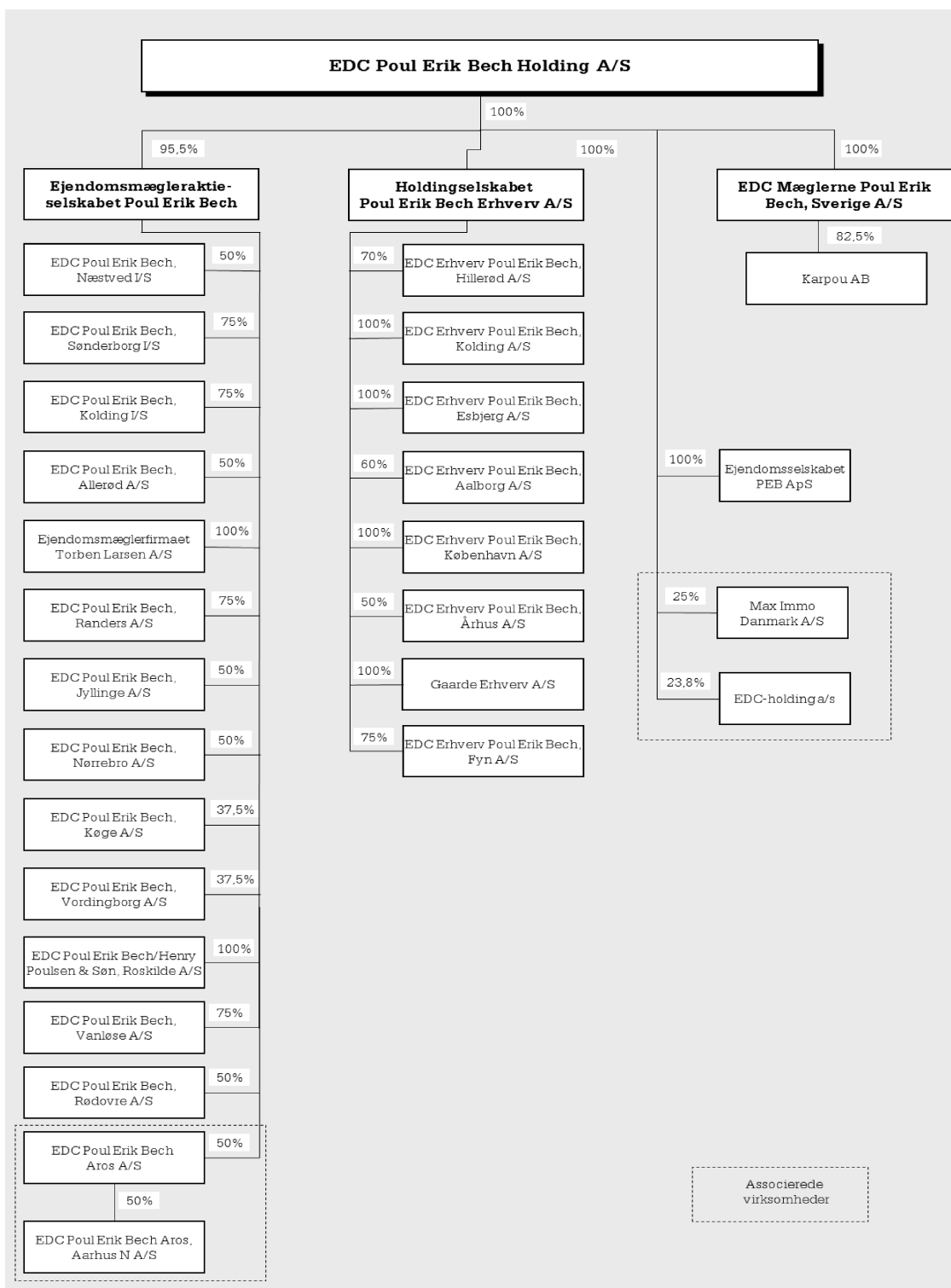
Poul Erik Bech, Ejendomsmægler, valuar; MDE
Kenneth Nielsen, Ejendomsmægler, valuar; MDE
Stig Theilmann, Ejendomsmægler, valuar; MDE

Direktion

Poul Erik Bech, Ejendomsmægler, valuar; MDE

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Vi har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.13 - 31.12.13 for EDC Poul Erik Bech Holding A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.13 og resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.13 - 31.12.13.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 29. april 2014

Direktionen

Poul Erik Bech
Ejendomsmægler, valuar; MDE

Bestyrelsen

Poul Erik Bech
Ejendomsmægler, valuar; MDE

Kenneth Nielsen
Ejendomsmægler, valuar; MDE

Stig Theilmann
Ejendomsmægler, valuar; MDE

Til kapitalejeren i EDC Poul Erik Bech Holding A/S**PÅTEGNING PÅ KONCERNREGNSKABET OG ÅRSREGNSKABET**

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for EDC Poul Erik Bech Holding A/S for regnskabsåret 01.01.13 - 31.12.13, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis og noter for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for 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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i koncernregnskabet og årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for koncernens og selskabets udarbejdelse af et koncernregnskab og et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af koncernens og selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af koncernregnskabet og årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.13 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt pengestrømme for koncernen for regnskabsåret 01.01.13 - 31.12.13 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af koncernregnskabet og årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med koncernregnskabet og årsregnskabet.

København, den 29. april 2014

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jan Robert Molin

Statsaut. revisor

KONCERNENS HOVED- OG NØGLETAL**Hovedtal**

Beløb i t.DKK	2013	2012	2011	2010	2009
<i>Resultat</i>					
Nettoomsætning	268.349	248.128	216.516	240.391	228.373
Resultat af primær drift	12.559	11.423	-5.749	6.628	13.789
Finansielle poster i alt	12.332	16.247	13.280	6.699	4.882
Årets resultat	19.529	21.923	6.149	10.259	13.864
Minoritetsinteresser	-2.529	-513	836	-418	-2.446
Koncernens andel af årets resultat	17.000	21.410	6.985	9.841	11.418

Balance

Samlede aktiver	281.775	255.990	210.662	222.878	212.597
Investeringer i materielle anlægsaktiver	8.874	51.385	2.438	2.417	2.689
Egenkapital	187.425	169.820	145.671	136.923	126.776

Nøgletal

	2013	2012	2011	2010	2009
<i>Rentabilitet</i>					
Egenkapitalens forrentning	10%	14%	5%	8%	9%
Afkast af investeret kapital	11%	12%	1%	12%	17%
EBITA margin	6%	7%	1%	6%	6%
Nettoomsætningen/Investeret kapital inkl. goodwill	175%	180%	158%	170%	277%

Hovedaktiviteter

EDC Poul Erik Bech Holding A/S består af

- Ejendomsmægleraktieselskabet Poul Erik Bech, med bolig-mæglervirksomhed i Danmark
- Holdingselskabet Poul Erik Bech Erhverv A/S, der driver erhvervs-mægler-virksomhed
- EDC Mæglerne Poul Erik Bech, Sverige A/S, der varetager aktiviteterne i Sverige
- Max Immo Danmark A/S, hvorunder hører formidling af bolig-mæglervirksomhed i Frankrig
- Ejendomsselskabet PEB ApS, der ejer nogle af de ejendomme, hvorfra der drives ejendomsmæglervirksomhed.

Denne koncernstruktur gør det enklere at foretage fusioner med andre virksomheder i branchen, idet eksempelvis en anden bolig-mæglervirksomhed kan fusionere med os direkte på boligområdet uden at skulle involveres i eksempelvis aktiviteter i udlandet eller på erhvervsområdet. Det er vores vurdering, at der er et behov for en øget konsolidering af mæglerbranchen, og at vi er velstrukturerede til at tage del heri. Det første bevis for den velegnede struktur blev gennemført tilbage i januar 2012.

Ejerstruktur

Den samlede virksomhed ejes pr. 31/12 2013 af 40 partnere, der fordeler sig med 37 danske, 1 svensk samt 2 relateret til Frankrig. Et forhold, der også er med til at styrke såvel virksomhedens stabilitet, men også i høj grad giver stærke lokale rødder i de områder vor virksomhed opererer i.

Kædetilhørsforhold

Poul Erik Bech-virksomheden deltager i Danmark som en del af EDC-kæden, der med 228 mæglerbutikker, 21 erhvervscentre og 26 ferieudlejningscentre er landets største mæglerkæde. EDC er et aktieselskab ejet af de deltagende mæglere i samarbejdet. Den enkelte mæglervirksomhed har en enslydende samarbejdskontrakt med EDC-gruppen a/s. I Sverige deltager virksomheden i Mäklarhuset, der er en kæde af selvstændige mæglerfirmaer. I Frankrig opereres under navnet EDC Maximmo.

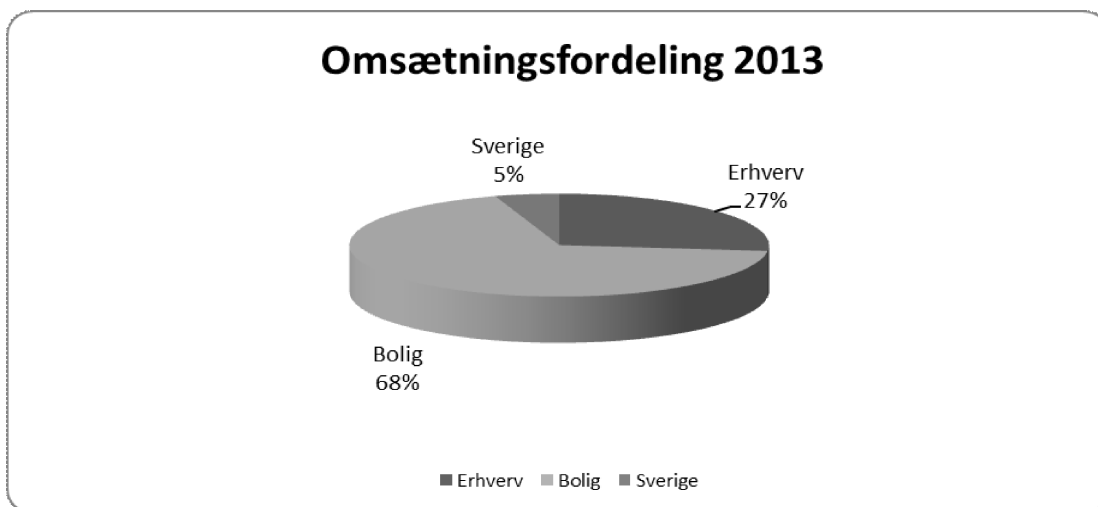
Åbenhed om regnskaber

Nogle få af vores virksomheder drives med personer som interessenter, og her afviser Erhvervsstyrelsen at modtage regnskaber. Det er således ikke vort ønske at forholde informationer om disse virksomheder.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i 2013 realiseret et overskud på 28,7 mio. kr. før goodwillafskrivninger og skat og 19,5 mio. kr. efter afskrivninger og skat, hvilket af ledelsen betegnes som tilfredsstillende de nugældende konjunkturer taget i betragtning.

Over driften er foretaget afskrivninger på goodwill med kr. 3,9 mio. Af den over årene samlede goodwillanskaffelse på kr. 51 mio. er således afskrevet i alt godt 44 mio., hvorefter der resterer kr. 7,5 mio.



Hertil kan lægges omsætningen i Frankrig og EDC Poul Erik Bech Aros A/S, der som associerede selskaber ikke konsolideres ind i regnskabet.

Årets resultat er i lighed med tidligere overført til næste år, og selskabets egenkapital andrager pr. 31. december 2013 187 mio. kr. De anførte regnskabstal er den del af virksomheden, der relaterer sig til virksomhedens grundlægger Poul Erik Bech og er således efter de øvrige 39 partners udtræk af gager og overskudsandele. Regnskabstallene omfatter ikke aktiviteter på finansområdet og ejendomsforvaltning, der er placeret i anden koncern.

Der er også i 2013 investeret kraftigt i udbygning af kunde- og informationssystemer lige som der sidst på året er foretaget opkøb af 4 boligbutikker. Disse forhold har påvirket regnskabet negativt.

Ledelsen vurderer, at selskabet ikke er eksponeret for risici i væsentligt større omfang end i tidligere år.

Bolig

Ejendomsmarkedet har været igennem nogle svære år og boligsalget i Danmark nåede et absolut bundniveau i forbindelse med finanskrisens start i slutningen af 2008. Boligmarkedet i 2013 vil nok blive husket som endnu et mellemår, men hvor styksalget i markedet blev øget med godt 5% i forhold til 2012. De betydelige geografiske forskelle er fortsat også i 2013. Fremgangen er primært drevet af en øget efterspørgsel på ejer- og andelslejligheder i de største byer i Danmark, medens yderområderne flere steder fortsat har svære vilkår. Men det er værd at bemærke, at salget med det nuværende niveau ligger ca. 20% under et normalår.

Vi begynder at se en stigende interesse i især Aarhus og København for byggeri af boliger. Vi har derfor tilført vores projektafdeling, der bistår professionelle aktører med rådgivning, salg og udlejning ekstra ressourcer.

Salget af andelsboliger har også i 2013 fyldt ganske meget for mæglerne i hovedstadsområdet. I takt

med at priserne på andelsboliger stiger så meget, at flere lejligheder nu når til den lovgivningsmæssige maksimalpris falder behovet for mæglerassistance til salget. Dette er slået igennem i sidste halvår, og har blandt andet betydet, at en konkurrent med speciale i netop dette segment har lukket 3 butikker i begyndelsen af 2014.

Samlet set har vi på boligområdet sluttet året med en omsætningsfremgang på ca. 8 %, og med et tilfredsstillende driftsresultat.

Vi fortsatte vores fremgang i salget af boliger og nåede i 2013 et samlet styksalg på ca. 3.000. Dette betød, at vi i 2013 formidlede salget af hver 20. bolig i Danmark mod hver 22. i 2012.

På produktudviklingsområdet har vi nydt gavn af EDCs ÅBENT-HUS-MED TILMELDING, hvor potentielle købere kan tilmelde sig åbent hus arrangementet. Kommer der ikke nogen sparer ejendommens ejer at bruge tid på at præsentere boligen og mægleren sidder ikke og venter forgæves på en køber. "Find din køber", hvor boligsælgere kan få direkte adgang til EDCs landsdækkende køberkartotek, og dermed gøre sig bekendt med om der findes konkrete købere til deres bolig, har også bidraget positivt til indgangen af emner.

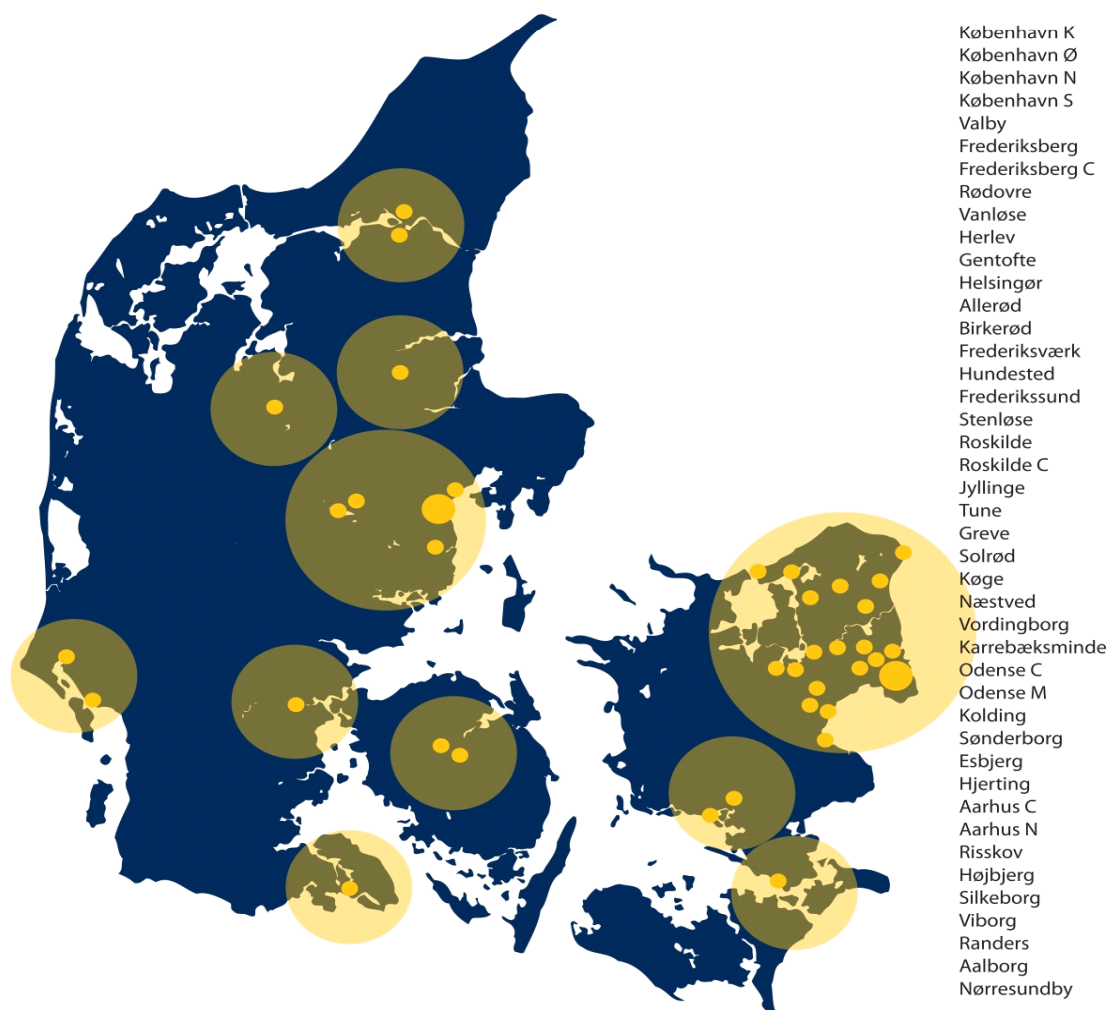
I 2013 har edc.dk yderligere udbygget sin førerposition på mæglermarkedet på internettet.

Der har været et pres på salærerne i nedadgående retning, hvilket stiller krav til forøget effektivitet på såvel mæglersiden som den administrative del. Sidstnævnte udgør en betydelig del af udgifterne i en ejendomshandel. Ikke mindst en kompliceret lovgivning med krav om opfyldelse af utrolig mange detaljer kræver betydelige ressourcer. Vi har i 2013 investeret yderligere i at forbedre rutiner og samkøring af back-officefunktionerne. Vi beskæftiger i back-office i boligdelen godt 50 medarbejdere, og vi lykkedes med en produktivitetsforbedring på 18% i 2013.

Vi investerer fortsat på lokalesiden, og er i 2013 flyttet i nye lokaler i Sønderborg, Esbjerg, Frederikssund, Vejle og på Amager. I 2014 planlægger vi flytning til nye lokaler bl.a. i Roskilde og Birkerød. Desuden har vi af Danske Bank erhvervet ejendommen Bremerholm 29, København, hvortil vi primo juni flytter vort hovedsæde.

I løbet af året har vi købt butikker i Vanløse, Birkerød, Viborg og Rødovre og er dermed kommet tættere på virkeliggørelsen af vores vision om, at der intet sted i Danmark må være mere end ½ time til den nærmeste EDC Poul Erik Bech boligbutik.

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



Finansiering af boligmarkedet

De dårlige finansieringsmuligheder i mange yderområder har fyldt meget i pressen i det forløbne år. Politisk forekommer der ikke at være mange visionære tanker på området. Bedre finansieringsmuligheder løser naturligvis ikke alene den strukturelle ændring vi har set i en årrække med flytning fra yderområderne til de større byer. Men intet at gøre bidrager til at forstærke tendensen. Historisk har vi i Danmark haft tradition for at yde finansiering på områder og til personer og virksomheder, som vi politisk har ment skulle have et skub i den rigtige retning. I uprioriteret rækkefølge kan nævnes statslån til husmænd og landarbejdere, yngre landmænd, studielån, eksportfremme m.fl. Det kan undre, at der ikke er politisk vilje til at støtte de områder, der i forvejen har det svært. Det kunne ske ved, at realkreditte fortsat administrerede en finansieringsordning, og hvor låntager bidrager med en forhøjet præmie, der medgår til at dække de tab, der måtte opstå ud over det almindelige niveau for realkredit.

Erhverv

På erhverv har vi haft en fremgang på 14% i nettoomsætningen og en fremgang på 28% i resultat af primær drift. Vi finder resultatet tilfredsstillende i lyset af den aktuelle markedssituation.

Årets resultat er påvirket af selskabets investeringer i kompetencer på personale-siden samt investeringer i udvikling af de nye erhvervscentre.

Vi har i stigende omfang arbejdet på at skabe en platform for et samlet udbud af serviceydelser indenfor køb/salg, udlejning, drift samt administration af bolig- og erhvervsjendomme.

Arbejdet med at fremstå som en professionel "full service-udbyder" fortsætter, således at EDC Erhverv Poul Erik Bech vil kunne sikre værdiskabelsen for kunden gennem en aktiv rådgivning og kompetent administration af fast ejendom.

Vores erhvervscentre er placeret i København, Herlev, Hillerød, Roskilde, Køge, Næstved, Kolding, Aabenraa, Vejle, Esbjerg, Aarhus, Sønderborg, Silkeborg, Odense og Aalborg.

I 2013 har vi således etableret os i Odense. I løbet af det kommende år vil vi også etablere os i især flere jyske provinsbyer.

Udland

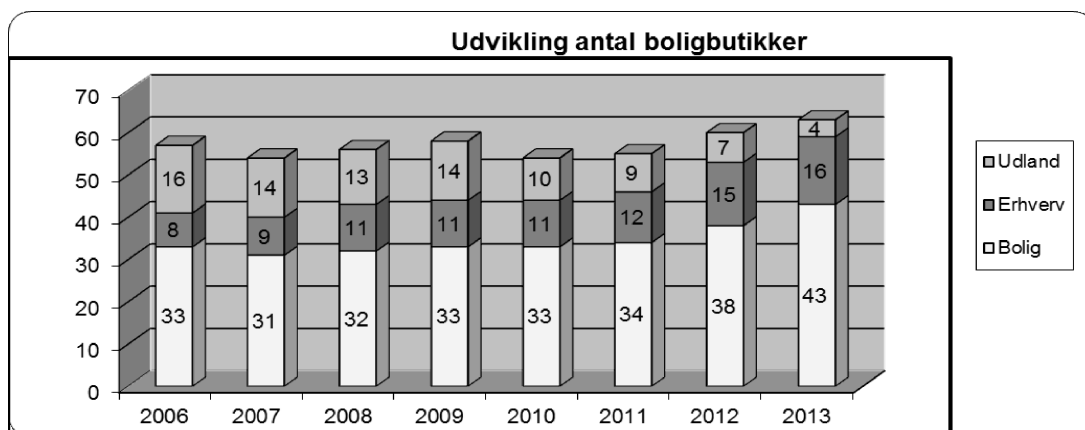
Siden 1995 har vi i Sverige deltaget i en kæde ejet af selvstændige mæglervirksomheder. Kæden blev imidlertid mod vores vilje solgt til en norsk bank. Dette gjorde ikke noget godt for os.

I 2012 skiftede vi kæde til Mäklarhuset, der som EDC er ejet af den enkelte ejendomsmægler. Det var en meget hård opgave, idet vi ikke kunne beholde det navn, som vi i 17 år havde anvendt til at drive vores virksomhed under. Vi skulle derfor i princippet starte forfra med at markedsføre et i vores område ukendt varemærke. Samtidig var vi tvunget til at afhænde 2 af vores gode butikker i henholdsvis Lund og Trelleborg til vores partnere der.

Processen med at få vendt udviklingen er endnu ikke tilendebragt, og årets resultat blev med et minus på ca. 3 mio. kr. særdeles utilfredsstillende.

Vi har i året sammenlagt yderligere butikker, således at vi nu har 3 butikker i Sverige.

I Frankrig flyttede vi aktiviteterne fra Frejus til Antibes, hvorefter vi alene opererer fra butikken i Antibes under navnet EDC Max Immo. Landene omkring Middelhavet er fortsat hårdt ramt på boligområdet, og vor butik i Frankrig har været et spejl heraf med et utilfredsstillende resultat som følge. Vi forventer, at den tilpassede aktivitet i 2014 vil føre til et forbedret resultat.



Ejendomme

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

Virksomhedens vision, mål og holdninger

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

Flid
Etik
Købmandskab

Disse egenskaber er fortsat kendetegnende for vor virksomhed.

Virksomhedens vision er defineret som:

"Gennem kontrolleret vækst vil vi fastholde vores førende position i Danmark og udvikle os som en innovativ og international mæglervirksomhed.

Vi vil bevare og fremme langsigtede relationer til vore kunder og levere serviceydelser og produkter relateret til fast ejendom.

Med fokus på teamspirit vil vi udvikle og fastholde kompetente kolleger samt tiltrække nye, der udviser seriøsitet, sund fornuft og som skaber en merværdi.

Medarbejdere

Vi ønsker at være den ejendomsmæglervirksomhed, der giver den enkelte medarbejder de bedste udviklings- og karrieremuligheder.

Dette klare mål satte vi os for mange år siden. Et målbevidst arbejde hermed har bevirket, at vi har en for mæglerbranchen meget høj grad af stabilitet på medarbejdersiden. For at realisere det ambitiøse

mål kræver dette en konsekvent personalepolitik.

2 væsentlige faktorer er med til at understøtte mulighederne for at realisere målet:

1. En stærk ambition om årlig vækst, hvilket over tid skaber nye job- og karrieremuligheder
2. Et ønske om, at der aldrig skal være mere end 30 min. for en kunde til den nærmeste Poul Erik Bech-virksomhed giver medarbejderen en mulighed for at være beskæftiget over hele landet, og dermed kan en medarbejder, der flytter fra eksempelvis Jylland til København bevare sit job i vor virksomhed.

Den rolige hånd, som vi har haft på medarbejdersiden under hele finanskrisen, giver sig udslag i, at flere og flere finder det attraktivt at blive ansat eller medejer hos os. Et lille symbol på stabiliteten er at vi i 2013 har fejret yderligere 2 25 års jubilare og 6 af 10-års slagsen.

Vi har branchens mest omfattende uddannelses- og efteruddannelsesprogram for vore medarbejdere. Dette har medvirket til, at vi ved udgangen af 2013 i koncernen beskæftigede 160 ejendomsmæglere MDE - eller godt 5 % af alle mæglerbranchens ejendomsmæglere MDE i Danmark.

I 2013 gennemførte vi blandt andet et lederuddannelsesprogram for alle vores ledere inden for boligområdet. Uddannelsen strakte sig over et forløb på godt 2 måneder og bestod af 5 heldagsmoduler indenfor praktisk salgsledelse og med en afsluttende ECT pointgivende eksamen. Uddannelsen kobede ledelsesmodeller med den praktiske anvendelse i dagligdagen og vore værktøjer.

Vi har i det forløbne år investeret i et internt videokonferencesystem, således at vi på informations- og uddannelsesområdet kan styrke disse områder yderligere. På storskærme kan man nu i de enkelte afdelinger holde møder og kurser på tværs af landet. Vi forventer ikke besparelser i den anledning, men primært en forbedret information.

Ved udgangen af december 2013 beskæftigede hele koncernen flere end 300 medarbejdere. Hertil kommer medarbejdere beskæftiget med finans og ejendomsadministration, der er ansat i en anden koncern, samt weekendvagter, piccoloer, studentermedhjælpere m.fl.

Gennem alle årene har vore medarbejdere haft en garantiløn, hvilket medvirker til at skabe tryghed. Dette har også bidraget til, at vi løbende har kunnet tiltrække medarbejdere med en anden baggrund end lige den traditionelt mæglermæssige. Vi beskæftiger således i dag blandt andet økonomer, jurister, ingeniører, statsaut. ejendomsmæglere, valuarer, MRICS.

Det er vort mål at have evnen og viljen til at være blandt de bedste 10 % i branchen, der er bedst til at tjene penge til virksomheden og honorere medarbejderne i overensstemmelse hermed.

Kønspolitik

Kønskvotering i bestyrelsen (måltal).

Bestyrelsen består i dag af 3 medlemmer, der alle er mænd, men det er hensigten på sigt at erstatte minimum én af disse med en kvinde, når den rette kandidat er fundet.

Ligestilling på andre ledelsesniveauer (politik).

Det er selskabets politik, at der skal være en efter branchen ligelig fordeling af kønnene i virksomhedens øvrige ledelse blandt såvel registrerede som ikke-registrerede direktører, direktører/bestyrelsesmedlemmer i datterselskaber, afdelings-/butikshefer og mellemedere i øvrigt i virksomheden.

Kønsfordelingen ved udgangen af 2013 er følgende, hvor medarbejdere med ledelseshverv på forskellige niveauer kun medtages i højeste kategori:

	Mænd		Kvinder	
	Antal	%	Antal	%
Bestyrelsesmedlemmer, inkl. datterselskaber	17	89%	2	11%
Registrerede direktører inkl. datterselskaber	8	100%	0	0%
Ikke-registrerede direktører	2	67%	1	33%
Afdelings- og butikshefer	29	71%	12	29%
Mellemedere i øvrigt	0	0%	2	100%

Uddannelse af de helt unge

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

Kapitalmål

Gode resultater over årene og en fornuftig konsolidering har bevirket, at vi kan opfylde vores kapitalmål, hvor vi ønsker at have minimum 4 måneders gage i egenkapital. Det er samtidigt vort mål at have en egenkapital af en sådan størrelse, at vi er uafhængige af banker i forhold til den daglige drift af virksomheden.

Det har en stor betydning, idet vore primære konkurrenter i dag er Danske Bank-koncernen (home), Nordea (Danbolig) samt Nykredit-koncernen (Nybolig og Estate).

Når man konkurrerer mod Danmarks 3 største kapitalkoncerner er det afgørende, at man er innovativ, og hele tiden udvikler virksomheden og fremkommer med udviklende tiltag over for kunderne.

Støtte til

Vi har støttet en række idrætsklubber gennem sponsorater og gennem vor almene fond yder vi støtte til forskellige trængende enkeltpersoner eller organisationer. Vort samarbejde med ADRA om genhusning af flygtninge i Burundi og Congo har været en af de helt store succeser. Af ADRAS hjemmeside fremgår "Sammen med EDC Poul Erik Bech, Danida og private donorer har ADRA Danmark i mere end 6 år bygget huse i Burundi. Det er bæredygtig nødhjælp og udvikling, som har hjulpet mere end 13.200 familier med at få et nyt hjem".

På vores hjemmeside poulrikbech.dk fremgår i øvrigt en række yderligere aktiviteter i relation til organisationer, som vi har valgt at støtte op om.

Politik, presse og klagenævnsager

Der anvendes fortsat alt for mange gode ressourcer i vores branche på en detailsygdum, der giver sig udslag i, at forskellige aktører, købere og sælgere handler en ejendom til flere millioner for derefter nidkært at skulle finde fejl hos hinanden. På flere punkter trænger Lov om formidling af fast ejendom til en opdatering. I det lovudkast, der p.t. foreligger til en revision af lov om omsætning af fast ejendom ser det ud til, at der fjernes nogle af de mange unødige detaljer, men desværre ligestilles mæglerbranchen tilsyneladende ikke med øvrige rådgivningsbrancher, når det gælder ansvarsområdet. Derfor kan vi fortsat se frem til tvister, hvor der ikke er lidt et tab, men blot er en skuffet forventning.

Også i 2013 havde vor virksomhed kun en beskedent andel i klagenævnsager set i forhold til vor virksomheds størrelse. Vor virksomhed formidlede således salget af godt 5% af alle boliger i Danmark i 2013, men antallet af klagesager ligger på et langt mere beskedent niveau.

Forventet udvikling

I 2014 vil vi satse på yderligere at udbygge vores position som Danmarks førende ejendomsmæglervirksomhed. Vi vil udvide vores forretningsgrundlag på boligområdet i de større danske provinsbyer.

Når det gælder boligmarkedet forventer vi fortsat fremgang i styksalget i 2014.

Markedet er stadig under det normale og langt fra de gode år for 8-10 år siden, men retningen er rigtig nu. Det er afgørende, at renten også i 2014 formår at holde sig i ro på det meget lave niveau, den er i dag. Ligeledes at ledigheden ikke stiger for voldsomt.

Vi forventer fortsatte prisstigninger på især ejerlejligheder og andelslejligheder i hovedstadsområdet. Med disse udsigter for det kommende år forventer selskabets ledelse et driftsresultat for bolig i 2014, der er bedre end 2013.

På erhvervsområdet forventer vi også fortsat forbedrede konjunkturer på transaktionsmarkedet, og

tilfredsstillende omsætning på udlejnings- og vurderingsområdet.

I Sverige og Frankrig forventer vi en klar forbedring af driftsresultaterne.

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

Samlet set forventer vi på koncernbasis et driftsresultat for 2014, som er noget bedre end resultatet i 2013.

Særlige risici

Selskabet har ikke særlige risici, hverken forretningsmæssige eller finansielle risici, udover de almindelige markedsrisici inden for de markeder, vi opererer på.

Miljøforhold

Da selskabet er en ejendomsmæglervirksomhed har miljøforhold ingen væsentlig betydning for selskabets aktiviteter. Vi har således ikke en skriftlig, formaliseret miljøpolitik, men tilstræber i enhver henseende at træffe beslutninger og vælge løsninger, der tilgodeser hensynet til miljøet på passende vis.

Forsknings- og udviklingsaktiviteter

Der foretages løbende udvikling af selskabets produkter og ydelser.

Efter regnskabsårets afslutning

Af Sydbank har vi i forbindelse med bankens køb af DiBa Bank erhvervet sidstnævntes datterselskab DiBa Bolig A/S, der havde mæglervirksomhed i Næstved, Ringsted og Karrebæksminde. Ringsted er videregølt, medens boligaktiviteterne i Næstved er overført til vores lokale afdeling der. Karrebæksminde bliver videreført som en ny selvstændig afdeling.

Note	Koncern		Modervirksomhed		
	2013 DKK	2012 t.DKK	2013 DKK	2012 t.DKK	
1	Nettoomsætning	268.349.179	248.128	0	0
	Andre driftsindtægter	342.109	259	0	0
	Driftsomkostninger	-52.254.597	-46.322	0	0
	Andre eksterne omkostninger	-46.460.183	-45.247	-26.160	-109
2	Personaleomkostninger	-152.772.402	-138.300	0	0
	Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-4.644.871	-7.095	-222.037	-156
	Resultat af primær drift	12.559.235	11.423	-248.197	-265
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	10.662.275	17.868
	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	8.007.737	5.101	8.286.882	5.041
	Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	0	5.831	0	544
	Andre finansielle indtægter	4.786.479	5.472	68.045	37
3	Andre finansielle omkostninger	-462.223	-157	-2.370.769	-2.490
	Finansielle poster i alt	12.331.993	16.247	16.646.433	21.000
	Resultat før skat	24.891.228	27.670	16.398.236	20.735
4	Skat af årets resultat	-5.361.881	-5.747	601.842	675
	Årets resultat	19.529.347	21.923	17.000.078	21.410
	Minoritetsinteressers andel af årets resultat	-2.529.269	-513	0	0
	Koncernens andel af årets resultat	17.000.078	21.410	17.000.078	21.410

Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	17.741.372	21.701
Overført resultat	-741.294	-291
I alt	17.000.078	21.410

Note	AKTIVER	Koncern		Modervirksomhed	
		31.12.13	31.12.12	31.12.13	31.12.12
		DKK	t.DKK	DKK	t.DKK
	Goodwill	7.525.372	7.652	0	0
5	Immaterielle anlægsaktiver i alt	7.525.372	7.652	0	0
	Grunde og bygninger	57.601.783	53.353	0	0
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4.844.241	5.013	666.109	888
	Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	2.500.000	0	0	0
6	Materielle anlægsaktiver i alt	64.946.024	58.366	666.109	888
7	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	183.929.551	186.832
8	Kapitalandele i associerede virksomheder	62.076.686	53.343	61.025.935	52.117
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	1.977.520	39	0	0
9	Andre værdipapirer og kapitalandele	22.122.582	22.006	965.170	977
	Andre tilgodehavender	44.532.703	47.442	0	0
	Finansielle anlægsaktiver i alt	130.709.491	122.830	245.920.656	239.926
	Anlægsaktiver i alt	203.180.887	188.848	246.586.765	240.814
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	25.657.845	28.633	0	0
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	0	74	0	0
11	Udskudt skatteaktiv	3.313.877	2.490	111.019	56
	Tilgodehavende selskabsskat	0	0	6.632.659	4.901
	Andre tilgodehavender	6.865.285	4.058	18.981	19
	Periodeafgrænsningsposter	195.141	197	0	0
	Tilgodehavender i alt	36.032.148	35.452	6.762.659	4.976
	Likvide beholdninger	42.561.696	31.690	1.527.832	1.499
	Omsætningsaktiver i alt	78.593.844	67.142	8.290.491	6.475
	Aktiver i alt	281.774.731	255.990	254.877.256	247.289

Note	PASSIVER				
	Koncern		Modervirksomhed		
	31.12.13 DKK	31.12.12 t.DKK	31.12.13 DKK	31.12.12 t.DKK	
	Selskabskapital	500.000	500	500.000	500
	Reserve for opskrivninger	1.742.339	1.742	0	0
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	12.040.405	4.640	115.794.937	111.296
	Overført resultat	173.142.630	162.938	71.130.437	58.024
10	Egenkapital i alt	187.425.374	169.820	187.425.374	169.820
	Minoritetsinteresser	11.485.704	10.221	0	0
	Andre hensatte forpligtelser	8.752.548	5.803	2.699.692	2.172
	Hensatte forpligtelser i alt	8.752.548	5.803	2.699.692	2.172
	Medarbejder obligationer	938.991	939	938.991	939
	Løbende ydelser goodwill	4.019.092	3.784	0	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	53.759.676	58.650
	Anden gæld	228.822	202	0	0
12	Langfristede gældsforpligtelser i alt	5.186.905	4.925	54.698.667	59.589
12	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.683.349	2.123	0	0
	Gæld til kreditinstitutter	0	3.282	0	0
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	10.174.463	8.936	0	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.417.077	8.909	23.000	22
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	9.400.000	13.848
	Selskabsskat	105.582	1.422	0	0
	Anden gæld	43.765.545	36.513	0	0
	Periodeafgrænsningsposter	2.778.184	4.036	630.523	1.838
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	68.924.200	65.221	10.053.523	15.708
	Gældsforpligtelser i alt	74.111.105	70.146	64.752.190	75.297
	Passiver i alt	281.774.731	255.990	254.877.256	247.289
13	Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor				
14	Eventualforpligtelser				
15	Sikkerhedsstillelser				
16	Nærtstående parter				

Koncernens pengestrømsopgørelse

Note		2013 DKK	2012 t.DKK
	Årets resultat før skat	24.891.228	27.670
17	Reguleringer	2.483.225	-1.694
	Forskydning i driftskapital:		
	Tilgodehavender	-2.697.835	23.116
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.508.090	1.230
	Anden driftsafledt gæld	8.615.294	4.908
	Betalt selskabsskat	-7.502.831	-4.610
	Driftens pengestrømme	27.297.171	50.620
	Køb af immaterielle anlægsaktiver	-3.762.000	-515
	Salg af immaterielle anlægsaktiver	0	418
	Køb af materielle anlægsaktiver	-8.873.714	-51.096
	Salg af materielle anlægsaktiver	405.221	1.127
	Køb af finansielle anlægsaktiver	-980.700	-20.679
	Salg af finansielle anlægsaktiver	54.479	6.288
	Investeringernes pengestrømme	-13.156.714	-64.457
	Frie pengestrømme	14.140.457	-13.837
	Kapitaltilførsel	460.000	2.450
	Betalt udbytte	-3.178.193	-169
	Udlån	2.909.779	10.706
	Afdrag på langfristede lån	-178.098	473
	Finansieringens pengestrømme	13.488	13.460
	Årets samlede pengestrømme	14.153.945	-377
	Likvide beholdninger ved årets begyndelse	28.407.751	28.785
	Likvide beholdninger ved årets slutning	42.561.696	28.408
	Likvide beholdninger ved årets slutning specificeres således:		
	Likvide beholdninger	42.561.696	31.690
	Kortfristet gæld til kreditinstitutter	0	-3.282
	I alt	42.561.696	28.408

GENERELT

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

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Generelt om indregning og måling

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

I balancen indregnes aktiver, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde koncernen, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå koncernen, 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

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

Koncernregnskabet er udarbejdet som et sammendrag af regnskaber for modervirksomheden og dattervirksomhederne ved sammenlægning af regnskabsposter af ensartet karakter. Ved konsolideringen er der foretaget eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, besiddelser af kapitalandele, mellemværender og udbytter samt ikke realiseret koncernintern fortjeneste og tab på varebeholdninger og anlægsaktiver.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i koncernregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes i koncernregnskabet frem til afståelsestidspunktet. Sammenligningstal korrigeres ikke for nyhvervede, solgte eller afviklede virksomheder.

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

Ved erhvervelse af nye virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders identificerbare aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsestidspunktet. Der indregnes en hensat forpligtelse til dækning af omkostninger ved besluttede og offentliggjorte omstruktureringer i den erhvervede virksomhed i forbindelse med købet. Skatteeffekten af de foretagne omvurderinger indregnes.

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

Den på erhvervelsestidspunktet opgjorte koncerngoodwill (positivt forskelsbeløb), indregnes som aktiv og afskrives lineært efter en individuel vurdering af aktivets brugstid, dog maksimalt 20 år. Negativ goodwill, der modsvarer en forventet ugunstig udvikling i de pågældende virksomheder, indregnes i balancen under periodeafgrænsningsposter og reduceres i takt med realisering af de forhold, der ligger til grund for forskelsbeløbet.

Goodwill og negativ goodwill fra erhvervede virksomheder kan reguleres indtil udgangen af året efter anskaffelsen.

MINORITETSINTERESSER

I koncernregnskabet indregnes dattervirksomhedernes regnskabsposter 100%. Ved opgørelse af koncernresultatet og koncernegenkapitalen anføres den forholdsmæssige andel af dattervirksomhedernes resultat og egenkapital, der kan henføres til minoritetsinteresser, særskilt.

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, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er erhvervet i fremmed valuta, omregnes til historiske valutakurser.

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

Kursregulering af mellemværender med selvstændige udenlandske dattervirksomheder og associerede virksomheder, der anses for en del af den samlede investering, indregnes direkte i egenkapitalen.

Ved indregning af integrerede udenlandske enheder, omregnes monetære poster til balancedagens kurs. Ikke-monetære poster omregnes til kursen på anskaffelsestidspunktet eller på tidspunktet for efterfølgende op- eller nedskrivning af aktivet. Resultatopgørelsens poster omregnes til transaktionsdagens kurs, idet poster afledt af ikke-monetære poster dog omregnes til historiske kurser for den ikke-monetære post.

RESULTATOPGØRELSE

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter salærindtægter og øvrige honorarindtægter. Salærindtægter indregnes på tidspunktet for underskrevet købsaftale tillige med effektueret deponering. Øvrige honorarindtægter indregnes når ydelsen er leveret til kunden. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter omkostninger til markedsføring.

Andre eksterne omkostninger

Heri indregnes omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Afskrivninger

Afskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. For koncernen er anvendt følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Goodwill	5-7	0
Bygninger	50	90
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5	0
Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver		0

Nyanskaffelser af andre anlæg, driftsmateriel og inventar med kostpris på under DKK 12.300 pr. stk. indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

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

Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder. Moderselskabet 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

Immaterielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af immaterielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Værdiforringelse af aktiver

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

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode, hvilket indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi reguleret for resterende værdi af positiv eller negativ goodwill samt urealiserede koncerninterne fortjenester og tab. I resultatopgørelsen indregnes andelen af virksomhedernes resultat efter eliminering af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder med regnskabsmæssig negativ værdi måles til DKK 0. Et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Ved erhvervelse af nye virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, jf. beskrivelsen ovenfor i afsnittet "Koncernregnskab".

Andre værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, måles til dagsværdi i balancen.

Tilgodehavender

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

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

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

Egenkapital

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

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

Hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter fratrædelsesgodtgørelse til partnere i koncernen.

Aktuelle og udskudte skatter

Selskabet overtager som administrationsselskab hæftelsen for de sambeskattede virksomheders selskabsskatter overfor skattemyndighederne i takt med de sambeskattede virksomheders betaling af sambeskatningsbidrag.

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 i de respektive lande, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Gældsforpligtelser

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

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter negativ goodwill, jf. beskrivelsen under koncernregnskab, samt modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

PENGESTRØMSOPGØRELSE

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

Pengestrømme fra driften opgøres som årets resultat, reguleret for ikke likvide driftsposter, betalte selskabsskatter samt ændring i driftskapitalen.

Pengestrømme fra investeringer omfatter køb og salg af anlægsaktiver reguleret for ændringer i tilhørende tilgodehavender og gæld.

Pengestrømme fra finansiering omfatter finansiering fra og udbetalt udbytte til kapitalejer samt optagelse af og afdrag på langfristede gældsforpligtelser.

Likviditeten ved årets begyndelse og slutning sammensætter sig af likvide beholdninger, værdipapirer uden væsentlig kursrisiko og kortfristet gæld til kreditinstitutter.

NØGLETAL

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

Nøgletallene er beregnet efter Den Danske Finansanalytikerforenings anbefalinger.

	Koncern		Modervirksomhed	
	2013 DKK	2012 t.DKK	2013 DKK	2012 t.DKK

1. Nettoomsætning

Nettoomsætning fordeler sig således på aktiviteter:

Bolig	196.015.204	185.223	0	0
Erhverv	71.941.395	62.905	0	0
Lejeindtægter	392.580	0	0	0
I alt	268.349.179	248.128	0	0

Nettoomsætning fordeler sig således på markeder:

Danmark	255.105.703	248.102	0	0
EU-lande	13.243.476	26	0	0
I alt	268.349.179	248.128	0	0

2. Personaleomkostninger

Lønninger	136.336.859	123.048	0	0
Pensioner	5.193.681	4.315	0	0
Andre omkostninger til social sikring	3.438.443	3.772	0	0
Personaleomkostninger i øvrigt	7.803.419	7.165	0	0
I alt	152.772.402	138.300	0	0

Gennemsnitligt antal beskæftigede i år	292	280	0	0
---	-----	-----	---	---

Der er ikke, udover gage i forbindelse med almindeligt ansættelsesforhold, udbetalt honorar til selskabets ledelse.

Idet kun 1 ledelsesmedlem oppebærer gager og bestyrelseshonorar vises ledelsens vederlag ikke.

	Koncern		Modervirksomhed	
	2013 DKK	2012 t.DKK	2013 DKK	2012 t.DKK
3. Andre finansielle omkostninger				
Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	0	0	2.272.984	2.448
Øvrige finansielle omkostninger	408.791	157	97.785	42
Valutakursreguleringer	53.432	0	0	0
I alt	462.223	157	2.370.769	2.490

4. Skatter

Årets aktuelle skat	6.165.615	5.974	-566.659	-619
Årets udskudte skat	-824.044	-200	-55.510	-56
Regulering af tidligere års skat	20.310	-27	20.327	0
I alt	5.361.881	5.747	-601.842	-675

5. Immaterielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Goodwill
Koncernen:	
Kostpris pr. 31.12.12	50.329.674
Valutakursregulering	-39.806
Tilgang i året	3.762.000
Afgang i året	-2.370.297
Kostpris pr. 31.12.13	51.681.571
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.12	42.677.803
Valutakursregulering	-22.382
Afskrivninger i året	3.871.075
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger vedr. årets afgang	-2.370.297
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.13	44.156.199
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.13	7.525.372

6. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbeta-
			linger for materielle anlægsaktiver
Koncernen:			
Kostpris pr. 31.12.12	52.869.484	44.075.167	0
Valutakursregulering	-2.849	-148.036	0
Tilgang i året	4.269.164	2.104.550	2.500.000
Afgang i året	0	-3.212.947	0
Kostpris pr. 31.12.13	57.135.799	42.818.734	2.500.000
Opskrivninger pr. 31.12.12	483.437	1.447.490	0
Opskrivninger pr. 31.12.13	483.437	1.447.490	0
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.12	0	40.510.039	0
Valutakursregulering	0	-116.443	0
Afskrivninger i året	17.453	1.779.959	0
Årets af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	-2.751.572	0
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.13	17.453	39.421.983	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.13	57.601.783	4.844.241	2.500.000
Modervirksomheden:			
Kostpris pr. 31.12.12	0	1.110.183	0
Kostpris pr. 31.12.13	0	1.110.183	0
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.12	0	222.037	0
Afskrivninger i året	0	222.037	0
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.13	0	444.074	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.13	0	666.109	0

	Koncern		Modervirksomhed	
	31.12.13 DKK	31.12.12 t.DKK	31.12.13 DKK	31.12.12 t.DKK
7. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder				
Kostpris pr. 31.12.12	0	0	80.115.019	79.335
Tilgang i året	0	0	0	780
Kostpris pr. 31.12.13	0	0	80.115.019	80.115
Opskrivninger pr. 31.12.12	0	0	106.716.535	86.093
Valutakursregulering	0	0	283.222	-41
Egenkapitalreguleringer	0	0	0	544
Årets resultat	0	0	10.662.275	17.868
Udbytte	0	0	-13.847.500	0
Andre reguleringer	0	0	0	2.253
Opskrivninger pr. 31.12.13	0	0	103.814.532	106.717
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.13	0	0	183.929.551	186.832

Tilknyttede virksomheder

Navn	Ejerandel
Ejendomsmægleraktieselskabet Poul Erik Bech, København	95,5%
Holdingselskabet Poul Erik Bech Erhverv A/S, København	100%
EDC Mæglerne Poul Erik Bech, Sverige A/S, København	100%
Ejendomsselskabet PEB ApS, København	100%

	Koncern		Modervirksomhed	
	31.12.13 DKK	31.12.12 t.DKK	31.12.13 DKK	31.12.12 t.DKK
8. Kapitalandele i associerede virksomheder				
Kostpris pr. 31.12.12	44.885.000	40.666	41.741.785	37.585
Tilgang i året	980.700	4.407	980.700	4.157
Afgang i året	0	-188	0	0
Kostpris pr. 31.12.13	45.865.700	44.885	42.722.485	41.742
Opskrivninger pr. 31.12.12	6.286.510	1.761	8.202.850	3.842
Egenkapitalreguleringer	321.810	528	321.810	528
Årets resultat	5.899.954	3.893	7.079.098	3.833
Årets tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	0	104	0	0
Opskrivninger pr. 31.12.13	12.508.274	6.286	15.603.758	8.203
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	3.181.890	2.172	0	0
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	520.822	0	2.699.692	2.172
Modregnet i tilgodehavender og hensatte forpligtelser	3.702.712	2.172	2.699.692	2.172
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.13	62.076.686	53.343	61.025.935	52.117

Associerede virksomheder

Navn	Ejerandel
Max Immo Danmark A/S, København	25%
EDC-holding A/S, København	23,8%
EDC Poul Erik Bech Aros A/S, Aarhus	50%

9. Andre værdipapirer og kapitalandele

Beløb i DKK	Andre værdipapirer og kapitalandele
Koncernen:	
Kostpris pr. 31.12.12	21.391.211
Tilgang i året	35.875
Afgang i året	-89.559
Kostpris pr. 31.12.13	21.337.527
Opskrivninger pr. 31.12.12	615.090
Opskrivninger i året	170.760
Tilbageførsel af opskrivninger fra tidligere år	-795
Opskrivninger pr. 31.12.13	785.055
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.13	22.122.582
Modervirksomheden:	
Kostpris pr. 31.12.12	896.839
Kostpris pr. 31.12.13	896.839
Opskrivninger pr. 31.12.12	80.289
Opskrivninger i året	-11.958
Opskrivninger pr. 31.12.13	68.331
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.13	965.170

10. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for opskrivnin- ger	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdi	Overført resultat
-------------	----------------------	-----------------------------------	---	----------------------

Koncernen:

Egenkapitalopgørelse 01.01.12 - 31.12.12

Saldo pr. 01.01.12	500.000	1.742.339	218.750	143.209.596
Valutakursregulering	0	0	0	-40.908
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	527.740	2.252.615
Forslag til resultatdisponering	0	0	3.893.008	17.517.124
Saldo pr. 31.12.12	500.000	1.742.339	4.639.498	162.938.427

Egenkapitalopgørelse 01.01.13 - 31.12.13

Saldo pr. 01.01.13	500.000	1.742.339	4.639.498	162.938.427
Valutakursregulering	0	0	0	283.222
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	321.810	0
Forslag til resultatdisponering	0	0	7.079.097	9.920.981
Saldo pr. 31.12.13	500.000	1.742.339	12.040.405	173.142.630

Modervirksomheden:

Egenkapitalopgørelse 01.01.12 - 31.12.12

Saldo pr. 01.01.12	500.000	0	86.312.072	58.858.613
Valutakursregulering	0	0	-40.908	0
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	3.324.041	-543.686
Forslag til resultatdisponering	0	0	21.700.828	-290.696
Saldo pr. 31.12.12	500.000	0	111.296.033	58.024.231

Egenkapitalopgørelse 01.01.13 - 31.12.13

Saldo pr. 01.01.13	500.000	0	111.296.033	58.024.231
Valutakursregulering	0	0	283.222	0
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	321.810	0
Overførsler, reserver	0	0	-13.847.500	13.847.500
Forslag til resultatdisponering	0	0	17.741.372	-741.294
Saldo pr. 31.12.13	500.000	0	115.794.937	71.130.437

Bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår:

	2012 DKK	2011 DKK
Saldo, primo	500.000	170.000
Kapitalforhøjelse	0	330.000
Saldo, ultimo	500.000	500.000

Selskabskapitalen består af:

	Antal	Pålydende værdi
Aktieklasse A	5.000	100

11. Udskudt skatteaktiv

Den udskudte skat er beregnet med 24,5% og fordeler sig således:

Immaterielle anlægsaktiver	926.502	683	0	0
Materielle anlægsaktiver	641.788	744	111.019	56
Gældsforpligtelser	1.745.587	1.063	0	0
I alt	3.313.877	2.490	111.019	56

12. Gældsforpligtelser

	Afdrag første år DKK	Gæld i alt 31.12.13 DKK	Gæld i alt 31.12.12 t.DKK
Koncernen:			
Anden gæld, udstedte obligationer	0	938.991	939
Kreditinstitutter i øvrigt	1.683.349	5.702.441	5.907
Anden gæld	0	228.822	202
I alt	1.683.349	6.870.254	7.048

12. Gældsforpligtelser - fortsat -

	Afdrag første år DKK	Gæld i alt 31.12.13 DKK	Gæld i alt 31.12.12 t.DKK
Modervirksomheden:			
Anden gæld, udstedte obligationer	0	938.991	939
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	53.759.676	58.650
I alt	0	54.698.667	59.589

	Koncern		Modervirksomhed	
	2013 DKK	2012 t.DKK	2013 DKK	2012 t.DKK

**13. Honorar til
generalforsamlingsvalgt
revisor**

Lovpligtig revision af årsregnskabet	167.000	165	23.000	22
Skatterådgivning	71.000	68	0	0
Andre ydelser	212.000	227	0	82
I alt	450.000	460	23.000	104

14. Eventualforpligtelser

Modervirksomheden:

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

15. Sikkerhedsstillelser

I EDC Poul Erik Bech Holding A/S, koncernen, indgår der i likvide beholdninger t.DKK 42.562 sikringskonti for deponerede kundemidler i Sverige i alt t.DKK 1.934 pr. 31.12.2013.

I EDC Poul Erik Bech Holding A/S, moderselskab og koncern, er obligationer t.DKK 965 pr. 31.12.2013 stillet til sikkerhed for udstedte medarbejderobligationer

15. Sikkerhedsstillelser - fortsat -

I EDC Poul Erik Bech Holding A/S, koncern, er obligationer t.DKK 774. 31.12.2013 stillet til sikkerhed for depositum for lejemaal.

I EDC Poul Erik Bech Holding A/S, moderselskab og koncern, er obligationer t.DKK 20.371 pr. 31.12.2013 stillet til sikkerhed for trækingsret i pengeinstitut. Pr. 31.12.13 udgør gæld til pengeinstitut DKK 0.

I EDC Poul Erik Bech Holding A/S, koncern, er pantsat sikkerhed til ejerforeninger mv. i koncernens ejendomme for i alt t.DKK 125.

16. Nærtstående parter

Grundlag for indflydelse

Bestemmende indflydelse:

Poul Erik Bech, København

Kapitalejer

Pr. 31.12.2013 er der foretaget udlån til Handels- og Industriaktieselskabet af 24. oktober 1980-koncernen, der er nærtstående via Poul Erik Bech på 36 mio DKK.

Ejerforhold:

Følgende kapitalejere er optaget i koncernens ejerbog med en ejerandel på mindst 5% af selskabskapitalen:

Poul Erik Bech, København.

	Koncern	
	2013 DKK	2012 t.DKK

17. Reguleringer

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	5.550.244	7.131
Regnskabsmæssig fortjeneste ved salg af kapitalandele	-274.820	0
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-8.007.737	-10.932
Nedskrivning af finansielle aktiver	900.000	0
Andre hensatte forpligtelser	4.151.210	2.891
Øvrige reguleringer	164.328	-784
I alt	2.483.225	-1.694