

Holdingselskabet af 1. april 1990 A/S

CVR-nr. 13 48 54 02

Årsrapport for 2014

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 21.04.15

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

Holdingselskabet af 1. april 1990 A/S
Bremerholm 29
1069 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

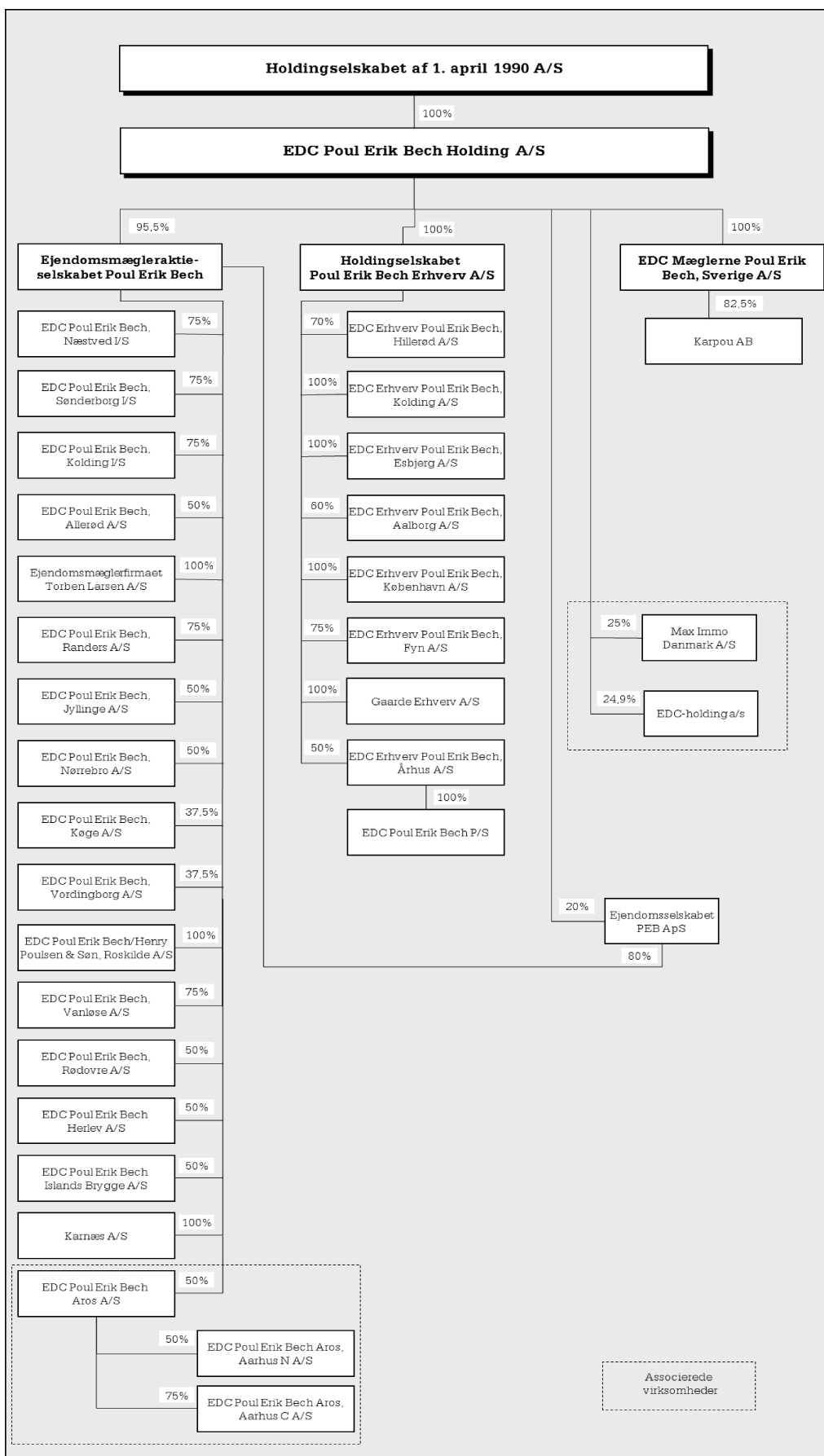
Poul Erik Bech, Ejendomsmægler, valuar; MDE
Kenneth Nielsen, Ejendomsmægler, valuar; MDE
Stig Theilmann, Ejendomsmægler, valuar; MDE

Direktion

Poul Erik Bech, Ejendomsmægler, valuar; MDE

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Vi har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.14 - 31.12.14 for Holdingselskabet af 1. april 1990 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. 31.12.14 og resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.14 - 31.12.14.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 21. april 2015

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 Holdingselskabet af 1. april 1990 A/S

PÅTEGNING PÅ KONCERNREGNSKABET OG ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Holdingselskabet af 1. april 1990 A/S for regnskabsåret 01.01.14 - 31.12.14, 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. 31.12.14 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt pengestrømme for koncernen for regnskabsåret 01.01.14 - 31.12.14 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 21. april 2015

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jan Robert Molin

Statsaut. revisor

KONCERNENS HOVED- OG NØGLETAL**Hovedtal**

Beløb i t.DKK	2014	2013	2012	2011	2010
<i>Resultat</i>					
Nettoomsætning	309.471	268.349	248.128	216.516	240.391
Resultat af primær drift	35.002	12.559	11.423	-5.749	6.628
Finansielle poster i alt	13.125	12.332	16.247	13.280	6.699
Årets resultat	37.670	19.529	21.923	6.149	10.259
Minoritetsinteresser	-4.968	-2.529	-513	836	-418
Koncernens andel af årets resultat	32.702	17.000	21.410	6.985	9.841

Balance

Samlede aktiver	384.362	281.774	255.990	210.662	222.878
Investeringer i materielle anlægsaktiver	51.430	8.874	51.385	2.438	2.417
Egenkapital	220.220	187.425	169.820	145.671	136.923

Nøgletal

	2014	2013	2012	2011	2010
<i>Rentabilitet</i>					
Egenkapitalens forrentning	16%	10%	14%	5%	8%
Afkast af investeret kapital	22%	11%	12%	1%	12%
EBITA margin	12%	6%	7%	1%	6%
Nettoomsætning/Investeret kapital inkl. goodwill	179%	175%	180%	158%	170%

Hovedaktiviteter

Holdingselskabet af 1. april 1990 A/S ejer EDC Poul Erik Bech Holding A/S som 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.

Ejerstruktur

Den samlede virksomhed ejes pr. 31/12 2014 af 45 partnere, der fordeler sig med 42 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. Vi forventer en kraftig vækst i antallet af partnere over de kommende år.

Kædetilhørsforhold

Poul Erik Bech-koncernen deltager i Danmark som en del af EDC-kæden, der med ca. 230 mæglerbutikker, 22 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

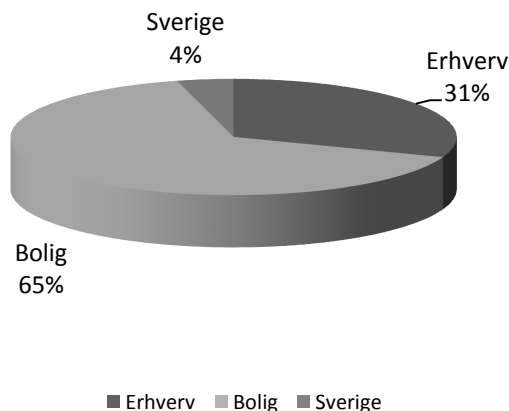
Nogle få af vores virksomheder drives med personer som interessenter, og her afviser Erhvervsstyrelsen at modtage regnskaber. Det er således ikke vort ønske at forholde informationer om disse virksomheder.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i 2014 realiseret et overskud på 50,5 mio. kr. før goodwillafskrivninger og skat og 32,7 mio. kr. efter skat, hvilket af ledelsen betegnes som meget tilfredsstillende.

Over driften er foretaget afskrivninger på goodwill med kr. 2,3 mio. Af den over årene samlede goodwillanskaffelse på kr. 53,2 mio. er således afskrevet i alt godt 46 mio., hvorefter der resterer kr. 6,7 mio.

Omsætningsfordeling 2014



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 2014 220 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 44 partneres udtræk af gager og overskudsandele. Regnskabstallene omfatter ikke aktiviteter på finansområdet og ejendomsforvaltning, der er placeret i anden koncern.

Der er også i 2014 investeret kraftigt i udbygning af kunde- og informationssystemer, lige som der er investeret betydeligt på uddannelsessiden.

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

Bolig

De seneste tre år har det danske boligmarked været i stabil fremgang og 2014 sluttede med en fremgang på knap 10% i antal handler sammenlignet med 2013. Fremgangen sker i hele landet. Men det er værd at bemærke, at salget med det nuværende niveau stadig ligger under et normalår.

Salget af andelsboliger har også i 2014 fyldt en del for mæglerne i hovedstadsområdet. Men 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 voldsomt igennem i hovedstadsområdet, hvilket intensiverer konkurrencen på ejerlejlighedsområdet.

Samlet set har vi på boligområdet sluttet året med en omsætningsfremgang på ca. 14 %, og med et tilfredsstillende driftsresultat.

Vi fortsatte vores fremgang i salget af boliger og nåede i 2014 et samlet styksalg på ca. 3.550. Dette betød, at vi i 2014 formidlede salget af hver 17. bolig i Danmark. En fremgang i styksalget på 25%.

De 2 strategiske produkter EDCs ÅBENT-HUS-MED TILMELDING, hvor potentielle købere kan tilmelde sig åbent hus arrangementer og "Find din køber", hvor boligsælgere kan få direkte adgang til EDCs landsdækkende køberkartotek er blevet yderligere udviklet under året og bidraget positivt til indgangen af emner.

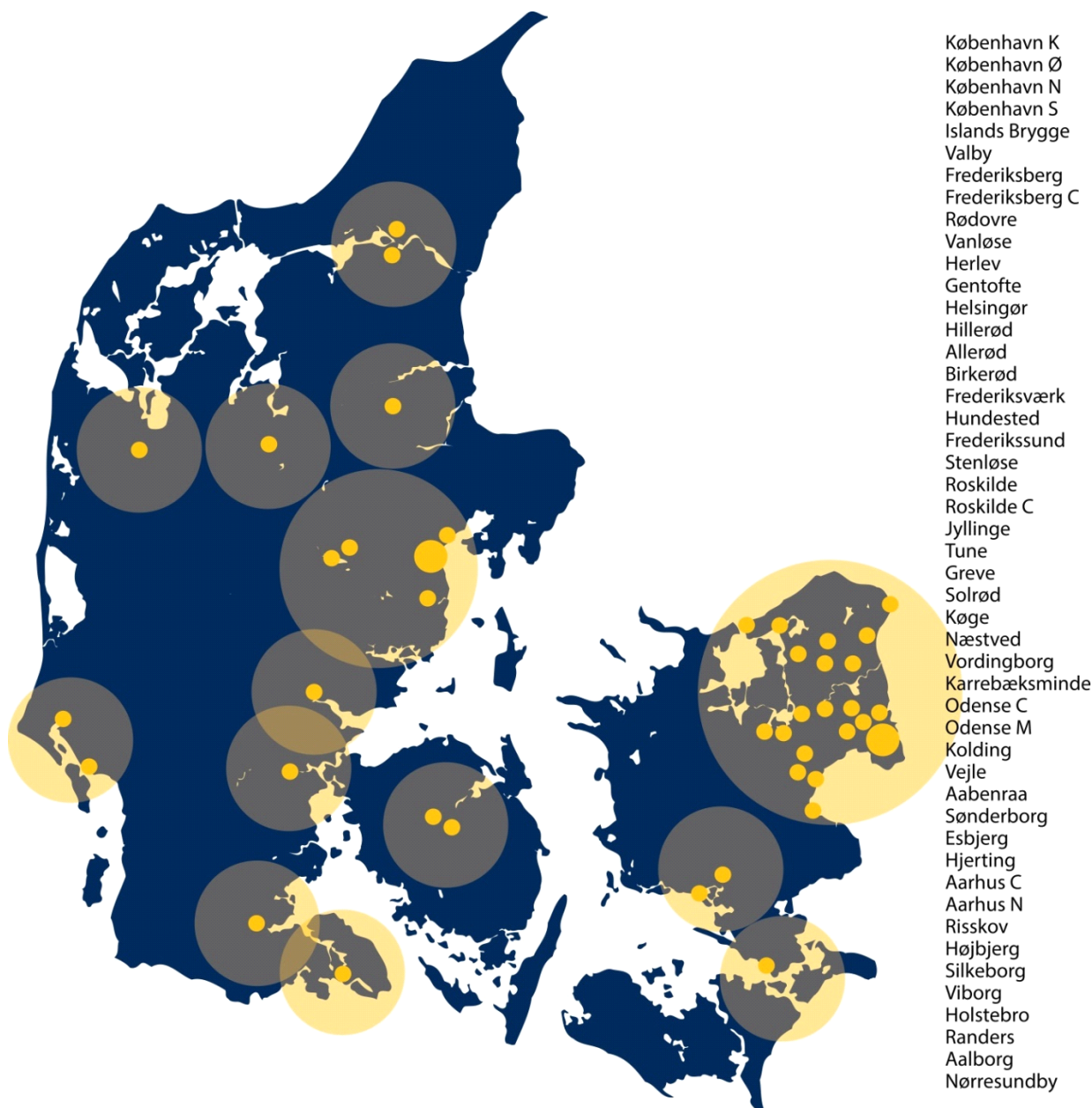
I 2014 har edc.dk yderligere udbygget sin førerposition på mæglermarkedet på internettet.

Der har været et pres på salærerne i nedadgående retning, hvilket stiller krav til forøget effektivitet på såvel mægler siden 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. Bemærkes bør dog, at der er kommet en del lovændringer til Lov om omsætning af fast ejendom. Flere af disse ændringer er med til at begrænse tidsforbruget. Det er første gang i en endog meget lang årrække, at den samlede lovændring ikke forventes at forøge forbruget af ressourcer i mæglerbranchen. Vi har i 2014 investeret yderligere i at forbedre rutiner og samkøring af back office-funktionerne. Vi beskæftiger i back office i boligdelen ca. 50 medarbejdere, og vi lykkedes med en produktivitetsforbedring på 23% i 2014.

Vi investerer fortsat på lokalesiden og har i 2014 erhvervet ejendommen Bremerholm 29, København, hvortil vi i juni flyttede vort hovedsæde. I 2015 planlægger vi fortsat at investere såvel på lokalesiden som i nye butikker. I løbet af året har vi åbnet en butik på Islands Brygge i København og købt en butik i Karrebæksminde. Vi forventer i 2015 at åbne nye butikker på Vesterbro i København samt Hørsholm. Dertil kan komme køb af mæglerbutikker.

Vores vision er, at der intet sted i Danmark må være mere end ½ time til den nærmeste EDC Poul Erik Bech boligbutik, og vi vil de kommende år fortsætte vores færd mod at realisere visionen.

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



Finansiering af boligmarkedet

De dårlige finansieringsmuligheder i mange yderområder har fyldt meget i pressen også 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 bedre politisk vilje til at støtte de områder, der i forvejen har det svært. Det kunne ske ved, at realkreditten 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. Retfærdigvis må det fremføres, at der på det sidste er kommet lidt flere positive toner på banen uden, at det dog hidtil har ført til noget konkret.

Erhverv

På erhverv har vi haft en fremgang på 20% i nettoomsætningen. Vi finder resultatet tilfredsstillende i lyset af den aktuelle markedssituation og de afholdte investeringer for at understøtte fremtidens vækst.

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

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.

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.

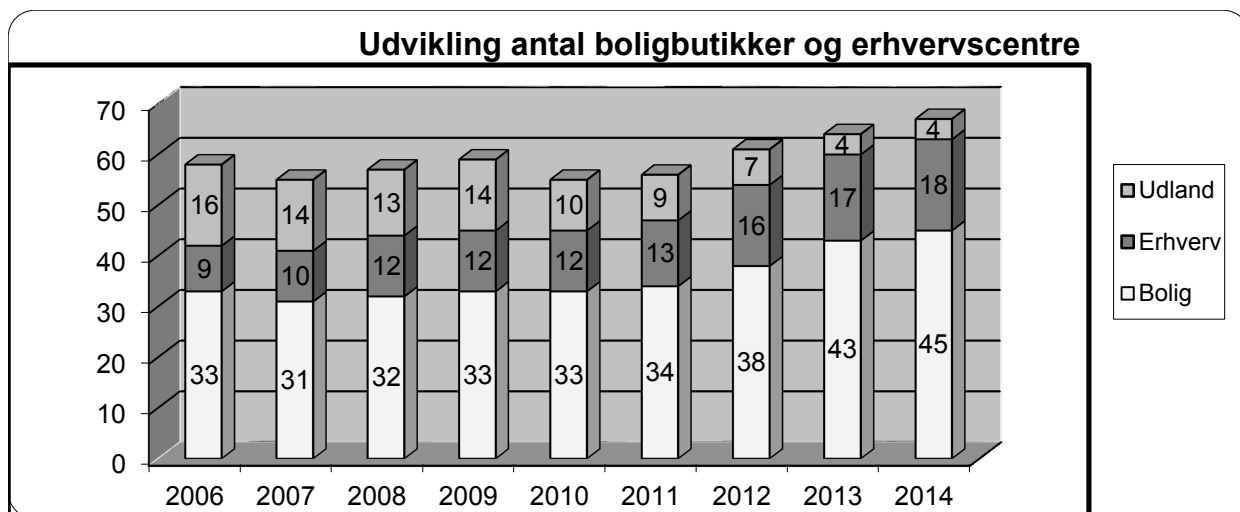
Vores erhvervscentre er placeret i København, Herlev, Hillerød, Roskilde, Køge, Næstved, Kolding, Aabenraa, Vejle, Esbjerg, Aarhus, Sønderborg, Silkeborg, Odense, Holstebro og Aalborg.

I 2014 har vi således etableret os i Holstebro. I løbet af det kommende år vil vi også etablere os i især flere provinsbyer.

Udland

Vi har igen i 2014 haft utilfredsstillende resultater i vores aktiviteter i Sverige og Frankrig.

Processen med at få vendt udviklingen synes dog tilendebragt, og vi forventer således, at den tilpassede aktivitet i 2015 vil føre til et væsentligt 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 2015 kan fejre yderligere 2 stk. 25 års jubilarer og 11 stk. af 10-års slagsen.

Vi har branchens mest omfattende uddannelses- og efteruddannelsesprogram for vore medarbejdere. Dette har medvirket til, at vi ved udgangen af 2014 i koncernen beskæftigede 157 ejendomsmæglere MDE - eller godt 5,5 % af alle mæglerbranchens ejendomsmæglere MDE i Danmark.

Ved udgangen af december 2014 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, studentermedhjælper 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, arkitekter, 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

Kønkvotering 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 mellemledere i øvrigt i

virksomheden.

Kønsfordelingen ved udgangen af 2014 er følgende, hvor medarbejdere med ledelseshverv på forskellige niveauer kun medtages i højeste kategori:

	Mænd		Kvinder	
	Antal	%	Antal	%
Bestyrelsesmedlemmer, inkl. datterselskaber	25	93%	2	7%
Registrerede direktører inkl. datterselskaber	8	100%	0	0%
Ikke-registrerede direktører	1	50%	1	50%
Afdelings- og butikshefer	26	63%	15	37%
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 siden 2007 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 poularikbech.dk fremgår i øvrigt en række yderligere aktiviteter i relation til organisationer, som vi har valgt at støtte op om.

Politik, presse og klagenævnsager

Som nævnt er der i det forløbne år gennemført en bedring af lovgivningen, men desværre ligestilles mæglerbranchen stadig 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 2014 havde vor virksomhed kun en beskedent andel i klagenævnsager set i forhold til vor virksomheds størrelse. Vor virksomhed formidlede således salget af ca. hver 17. solgte bolig i Danmark i 2014, men antallet af klagesager ligger på et langt mere beskedent niveau.

Forventet udvikling

I 2015 vil vi satse på yderligere at udbygge vores position som Danmarks førende ejendomsmæglervirksomhed.

Når det gælder boligmarkedet forventer vi fortsat fremgang i styksalget i 2015.

Vi forventer fortsatte prisstigninger på villaer, ejerlejligheder og andelslejligheder i hovedstadsområdet, men også at prisstigningerne breder sig over hele landet. Med disse udsigter for det kommende år forventer selskabets ledelse et driftsresultat for bolig i 2015, der er bedre end 2014.

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 2015, som er noget bedre end resultatet i 2014.

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

Såvel bolig- som erhvervsmarkedet har efter statusdagen udviklet sig bedre end ventet og vi har realiseret et tilfredsstillende resultat for 1. kvartal 2015.

Note	Koncern		Modervirksomhed		
	2014 DKK	2013 t.DKK	2014 DKK	2013 t.DKK	
1	Nettoomsætning	309.471.284	268.349	0	0
	Andre driftsindtægter	276.205	342	0	0
	Driftsomkostninger	-52.388.805	-52.255	0	0
	Andre eksterne omkostninger	-43.494.163	-46.489	-58.359	-27
2	Personaleomkostninger	-176.874.620	-152.772	0	0
	Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-1.988.061	-4.616	-264.323	-222
	Resultat af primær drift	35.001.840	12.559	-322.682	-249
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	25.748.401	10.662
	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	8.999.299	8.008	8.527.664	8.287
	Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	4.703	0	0	0
	Andre finansielle indtægter	5.294.294	4.788	68.823	68
3	Andre finansielle omkostninger	-1.173.523	-464	-1.817.257	-2.371
	Finansielle poster i alt	13.124.773	12.332	32.527.631	16.646
	Resultat før skat	48.126.613	24.891	32.204.949	16.397
4	Skat af årets resultat	-10.456.802	-5.362	497.075	603
	Årets resultat	37.669.811	19.529	32.702.024	17.000
	Minoritetsinteressers andel af årets resultat	-4.967.787	-2.529	0	0
	Koncernens andel af årets resultat	32.702.024	17.000	32.702.024	17.000

Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	33.672.173	17.741
Overført resultat	-970.149	-741
I alt	32.702.024	17.000

AKTIVER		Koncern		Modervirksomhed	
		31.12.14 DKK	31.12.13 t.DKK	31.12.14 DKK	31.12.13 t.DKK
Note					
	Goodwill	6.711.213	7.525	0	0
5	Immaterielle anlægsaktiver i alt	6.711.213	7.525	0	0
	Grunde og bygninger	110.090.190	57.602	0	0
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4.228.358	4.844	624.114	666
	Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	0	2.500	0	0
6	Materielle anlægsaktiver i alt	114.318.548	64.946	624.114	666
7	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	156.043.241	183.929
8	Kapitalandele i associerede virksomheder	71.049.970	62.078	0	61.027
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	2.057.520	1.978	0	0
9	Andre værdipapirer og kapitalandele	21.568.211	22.123	949.036	965
	Andre tilgodehavender	49.890.768	44.533	41.609.125	0
	Finansielle anlægsaktiver i alt	144.566.469	130.712	198.601.402	245.921
	Anlægsaktiver i alt	265.596.230	203.183	199.225.516	246.587
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	36.306.660	25.658	0	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	805.997	0
11	Udskudt skatteaktiv	4.227.120	3.314	166.473	111
	Tilgodehavende selskabsskat	0	0	9.409.621	6.633
	Andre tilgodehavender	4.151.726	6.865	23.441	19
	Periodeafgrænsningsposter	432.004	195	0	0
	Tilgodehavender i alt	45.117.510	36.032	10.405.532	6.763
	Likvide beholdninger	73.648.737	42.559	11.577.755	1.528
	Omsætningsaktiver i alt	118.766.247	78.591	21.983.287	8.291
	Aktiver i alt	384.362.477	281.774	221.208.803	254.878

Note	Koncern		Modervirksomhed		
	31.12.14 DKK	31.12.13 t.DKK	31.12.14 DKK	31.12.13 t.DKK	
PASSIVER					
	Selskabskapital	500.000	500	500.000	500
	Reserve for opskrivninger	1.742.339	1.742	0	0
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	21.117.788	12.040	37.773.683	115.795
	Overført resultat	196.859.546	173.143	181.945.990	71.130
10	Egenkapital i alt	220.219.673	187.425	220.219.673	187.425
	Minoritetsinteresser	7.273.949	11.486	0	0
	Andre hensatte forpligtelser	12.206.219	8.753	0	2.700
	Hensatte forpligtelser i alt	12.206.219	8.753	0	2.700
	Gæld til realkreditinstitutter	52.398.059	0	0	0
	Anden gæld, udstedte obligationer	0	939	0	939
	Kreditinstitutter i øvrigt	1.249.999	4.019	0	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	0	53.760
	Anden gæld	228.860	229	0	0
12	Langfristede gældsforpligtelser i alt	53.876.918	5.187	0	54.699
12	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	391.151	1.683	0	0
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	12.912.622	10.174	0	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.468.417	10.417	23.500	23
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	0	9.400
	Gæld til associerede virksomheder	95.343	0	0	0
	Selskabsskat	1.925.893	99	0	0
	Anden gæld	63.421.925	43.772	938.991	0
	Periodeafgrænsningsposter	1.570.367	2.778	26.639	631
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	90.785.718	68.923	989.130	10.054
	Gældsforpligtelser i alt	144.662.636	74.110	989.130	64.753
	Passiver i alt	384.362.477	281.774	221.208.803	254.878
13	Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor				
14	Eventualforpligtelser				
15	Sikkerhedsstillelser				
16	Nærtstående parter				

Koncernens pengestrømsopgørelse

Note	2014 DKK	2013 t.DKK
Årets resultat før skat	48.126.613	24.891
17 Reguleringer	-4.240.325	2.482
Forskydning i driftskapital:		
Tilgodehavender	-8.252.119	-2.698
Leverandører af varer og tjenesteydelser	51.340	1.508
Anden driftsafledt gæld	20.851.623	8.615
Betalt selskabsskat	-9.549.734	-7.503
Driftens pengestrømme	46.987.398	27.295
Køb af immaterielle anlægsaktiver	-1.553.767	-3.762
Salg af immaterielle anlægsaktiver	300.000	0
Køb af materielle anlægsaktiver	-51.430.105	-8.874
Salg af materielle anlægsaktiver	225.238	405
Køb af finansielle anlægsaktiver	-79.300	-981
Salg af finansielle anlægsaktiver	931.663	54
Investeringernes pengestrømme	-51.606.271	-13.158
Frie pengestrømme	-4.618.873	14.137
Kapitaltilførsel	625.000	460
Betalt udbytte	-7.993.170	-3.178
Udlån	-5.262.722	2.910
Lånoptagelse og afdrag på langfristet gæld	48.336.806	-178
Finansieringens pengestrømme	35.705.914	14
Årets samlede pengestrømme	31.087.041	14.151
Likvide beholdninger ved årets begyndelse	42.561.696	28.408
Likvide beholdninger ved årets slutning	73.648.737	42.559
Likvide beholdninger ved årets slutning specificeres således:		
Likvide beholdninger	73.648.737	42.559
I alt	73.648.737	42.559

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 nyerhvervede, 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

Indtægter ved salg af varer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden udgangen af regnskabsåret. Nettoomsætning måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

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	5-10	0
Bygninger	50	90
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5	0

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

Nyanskaffelser af andre anlæg, driftsmateriel og inventar med kostpris på under DKK 12.600 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 finansiel omkostning henholdsvis finansiel 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.

Moderselskabet 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 salgsmkostninger 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 salgsmkostninger 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.

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.

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	
	2014 DKK	2013 t.DKK	2014 DKK	2013 t.DKK

1. Nettoomsætning

Nettoomsætning fordeler sig således på aktiviteter:

Bolig	214.106.459	189.215	0	0
Erhverv	94.742.465	78.741	0	0
Lejeindtægter	622.360	393	0	0
I alt	309.471.284	268.349	0	0

Nettoomsætning fordeler sig således på markeder:

Danmark	296.807.268	255.106	0	0
EU-lande	12.664.016	13.243	0	0
I alt	309.471.284	268.349	0	0

2. Personaleomkostninger

Lønninger	157.749.861	136.337	0	0
Pensioner	5.818.752	5.194	0	0
Andre omkostninger til social sikring	3.333.044	3.438	0	0
Personaleomkostninger i øvrigt	9.972.963	7.803	0	0
I alt	176.874.620	152.772	0	0

Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	319	292	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	
	2014 DKK	2013 t.DKK	2014 DKK	2013 t.DKK
3. Andre finansielle omkostninger				
Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	0	0	1.773.298	2.273
Øvrige finansielle omkostninger	1.173.523	411	43.959	98
Valutakursreguleringer	0	53	0	0
I alt	1.173.523	464	1.817.257	2.371

4. Skatter

Årets aktuelle skat	10.913.637	6.166	-441.621	-567
Årets udskudte skat	-468.838	-824	-55.454	-56
Regulering af tidligere års skat	12.003	20	0	20
I alt	10.456.802	5.362	-497.075	-603

5. Immaterielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Goodwill
Koncernen:	
Kostpris pr. 31.12.13	51.681.571
Valutakursregulering	-55.595
Tilgang i året	1.553.767
Kostpris pr. 31.12.14	53.179.743
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.13	44.156.199
Valutakursregulering	-35.078
Afskrivninger i året	2.347.409
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.14	46.468.530
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.14	6.711.213

6. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Koncernen:		
Kostpris pr. 31.12.13	57.135.799	42.818.734
Valutakursregulering	-3.980	-212.545
Tilgang i året	52.687.525	1.242.580
Afgang i året	0	-24.139.930
Kostpris pr. 31.12.14	109.819.344	19.708.839
Opskrivninger pr. 31.12.13	483.437	1.447.490
Opskrivninger pr. 31.12.14	483.437	1.447.490
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.13	17.453	39.421.983
Valutakursregulering	0	-174.834
Afskrivninger i året	195.138	1.706.638
Årets af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	-24.025.816
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.14	212.591	16.927.971
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.14	110.090.190	4.228.358
Modervirksomheden:		
Kostpris pr. 31.12.13	0	1.110.183
Tilgang i året	0	222.328
Kostpris pr. 31.12.14	0	1.332.511
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.13	0	444.074
Afskrivninger i året	0	264.323
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.14	0	708.397
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.14	0	624.114

	Koncern		Modervirksomhed	
	31.12.14 DKK	31.12.13 t.DKK	31.12.14 DKK	31.12.13 t.DKK
7. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder				
Kostpris pr. 31.12.13	0	0	80.115.019	80.115
Tilgang i året	0	0	123.769.558	0
Afgang i året	0	0	-85.615.019	0
Kostpris pr. 31.12.14	0	0	118.269.558	80.115
Opskrivninger pr. 31.12.13	0	0	103.814.532	106.717
Valutakursregulering	0	0	-440.551	283
Egenkapitalreguleringer	0	0	532.826	0
Årets resultat	0	0	25.748.401	10.662
Udbytte	0	0	-125.477.000	-13.848
Andre reguleringer	0	0	11.933.007	0
Årets tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	0	0	21.662.468	0
Opskrivninger pr. 31.12.14	0	0	37.773.683	103.814
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.14	0	0	156.043.241	183.929
Tilknyttede virksomheder				
Navn				Ejerandel
EDC Poul Erik Bech Holding A/S, København				100%

	Koncern		Modervirksomhed	
	31.12.14 DKK	31.12.13 t.DKK	31.12.14 DKK	31.12.13 t.DKK
8. Kapitalandele i associerede virksomheder				
Kostpris pr. 31.12.13	45.865.700	44.885	42.722.485	41.742
Tilgang i året	79.300	981	0	981
Afgang i året	0	0	-42.722.485	0
Kostpris pr. 31.12.14	45.945.000	45.866	0	42.723
Opskrivninger pr. 31.12.13	12.508.274	6.287	15.603.758	8.203
Egenkapitalreguleringer	198.577	322	0	322
Årets resultat	8.395.407	5.900	7.923.772	7.079
Andre reguleringer	180.000	0	0	0
Årets tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	0	0	-23.527.530	0
Opskrivninger pr. 31.12.14	21.282.258	12.509	0	15.604
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	3.278.402	3.182	0	0
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	544.310	521	0	2.700
Modregnet i tilgodehavender og hensatte forpligtelser	3.822.712	3.703	0	2.700
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.14	71.049.970	62.078	0	61.027
Associerede virksomheder				
Navn				Ejerandel
Max Immo Danmark A/S, København				25%
EDC-holding A/S, København				24,9%
EDC Poul Erik Bech Aros A/S, Aarhus				50%

9. Andre værdipapirer og kapitalandele

Beløb i DKK	Andre værdipapirer og kapitalandele
Koncernen:	
Kostpris pr. 31.12.13	21.337.527
Tilgang i året	19.474.406
Afgang i året	-19.665.266
Kostpris pr. 31.12.14	21.146.667
Opskrivninger pr. 31.12.13	785.055
Opskrivninger i året	377.292
Tilbageførsel af opskrivninger fra tidligere år	-740.803
Opskrivninger pr. 31.12.14	421.544
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.14	21.568.211
Modervirksomheden:	
Kostpris pr. 31.12.13	896.839
Kostpris pr. 31.12.14	896.839
Opskrivninger pr. 31.12.13	68.331
Opskrivninger i året	-16.134
Opskrivninger pr. 31.12.14	52.197
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.14	949.036

10. Egenkapital

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

Koncernen:

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

Egenkapitalopgørelse 01.01.14 - 31.12.14

Saldo pr. 01.01.14	500.000	1.742.339	12.040.405	173.142.630
Indskudskapital i forbindelse med stiftelse	0	0	0	0
Valutakursregulering	0	0	0	-440.551
Kapitalforhøjelse	0	0	0	0
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	198.577	334.249
Forslag til resultatdisponering	0	0	8.878.806	23.823.218
Saldo pr. 31.12.14	500.000	1.742.339	21.117.788	196.859.546

Modervirksomheden:

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

Egenkapitalopgørelse 01.01.14 - 31.12.14

Saldo pr. 01.01.14	500.000	0	115.794.937	71.130.437
Valutakursregulering	0	0	-440.551	0
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	532.826	0
Overførsler, reserver	0	0	-111.785.702	111.785.702
Forslag til resultatdisponering	0	0	33.672.173	-970.149
Saldo pr. 31.12.14	500.000	0	37.773.683	181.945.990

Bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår:

	2013 DKK	2012 DKK	2011 DKK
Saldo, primo	500.000	500.000	170.000
Kapitalforhøjelse	0	0	330.000
Saldo, ultimo	500.000	500.000	500.000

Selskabskapitalen består af:

	Antal	Pålydende værdi
Kapitalandele	5.000	100

11. Udskudt skatteaktiv

Den udskudte skat er beregnet med 22,0% og fordeler sig således:

Immaterielle anlægsaktiver	794.914	926	0	0
Materielle anlægsaktiver	571.851	642	166.473	111
Finansielle anlægsaktiver	-203.443	0	0	0
Fremført underskud fra tidligere år	358.213	0	0	0
Gældsforpligtelser	2.705.585	1.746	0	0
I alt	4.227.120	3.314	166.473	111

12. Gældsforpligtelser

	Afdrag første år DKK	Gæld i alt 31.12.14 DKK	Gæld i alt 31.12.13 t.DKK
Koncernen:			
Gæld til realkreditinstitutter	0	52.398.059	0
Anden gæld, udstedte obligationer	0	0	939
Kreditinstitutter i øvrigt	391.151	1.641.150	5.702
Anden gæld	0	228.860	229
I alt	391.151	54.268.069	6.870

12. Gældsforpligtelser - fortsat -

	Afdrag første år DKK DKK	Gæld i alt 31.12.14 DKK DKK	Gæld i alt 31.12.13 t.DKK t.DKK
Modervirksomheden:			
Anden gæld, udstedte obligationer	0	0	939
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	53.760
I alt	0	0	54.699

	Koncern		Modervirksomhed	
	2014 DKK	2013 t.DKK	2014 DKK	2013 t.DKK

**13. Honorar til
generalforsamlingsvalgt
revisor**

Lovpligtig revision af årsregnskabet	199.600	167	0	23
Skatterådgivning	90.700	71	0	0
Andre ydelser	441.700	212	0	0
I alt	732.000	450	0	23

14. Eventualforpligtelser

Modervirksomheden og koncern:

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 solidarisk og ubegrænset sammen 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 Holdingselskabet 1. april 1990 A/S, koncernen, indgår der i likvide beholdninger t.DKK 73.649 sikringskonti for deponerede kundemidler i Sverige i alt t.DKK 1.987 pr. 31.12.2014.

15. Sikkerhedsstillelser - fortsat -

I Holdingselskabet 1. april 1990 A/S, moderselskab og koncern, er obligationer t.DKK 949 pr. 31.12.2014 stillet til sikkerhed for udstedte medarbejderobligationer

I Holdingselskabet 1. april 1990 A/S, koncern, er obligationer t.DKK 19.832 pr. 31.12.2014 stillet til sikkerhed for trækingsret i pengeinstitut. Pr. 31.12.14 udgør gæld til pengeinstitut DKK 0.

I Holdingselskabet 1. april 1990 A/S, koncern, er pantsat sikkerhed til ejerforeninger mv. i koncernens ejendomme for i alt t.DKK 128.

16. Nærtstående parter

Grundlag for indflydelse

Bestemmende indflydelse:

Poul Erik Bech, København

Kapitalejer

Pr. 31.12.2014 er der foretaget udlån til Handels- og Industriaktieselskabet af 24. oktober 1980-koncernen, der er nærtstående via Poul Erik Bech på 41,6 mio DKK.

Ejerforhold:

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

Poul Erik Bech, København.

Koncern

2014	2013
DKK	t.DKK

17. Reguleringer

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	1.988.061	5.550
Regnskabsmæssigfortjeneste ved salg af kapitalandele	-4.703	-275
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-8.999.299	-8.008
Nedskrivning af finansielle aktiver	0	900
Andre hensatte forpligtelser	3.453.671	4.151
Øvrige reguleringer, kursgevinster mv.	-678.055	164
I alt	-4.240.325	2.482