



Årsrapport for 2024



Poul Erik Bech Holding A/S

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

Årsrapporten er godkendt
på den ordinære general-
forsamling, den 22.05.25

Steen Lundbye
Dirigent



Vi står stærkt på mange forretningsben – og går styrket ind i 2025

2024 må betegnes som et solidt år for vores 75 boligbutikker og 20 erhvervscentre, og vi lander på et bedre niveau end året før. Vi fortsætter med at vinde markedsandele og går styrket ind i 2025, som er startet fornuftigt. 2024 vil blive husket for, at renten faldt med mere end 1%-point og i vores årlige, store forventningsundersøgelse, svarer næsten 90%, at de forventer yderligere fald i det nye år. Der er også en betydelig optimisme på både bolig og erhverv.

Boligmarkedet har generelt vist fornuftige takter i 2024 ført an af almindelige parcel- og fritidshus. Ejerlejlighederne ligger styksalgs mæssigt ca. 13% under sammenligningsårene 2015-2019. Skattereformen rammer de, der vil flytte fra en ejerlejlighed til en anden hårdt. At hæmme mobiliteten i samfundet er ikke godt skattehåndværk. I starten af 2024 erhvervede vi en boligbutik i Maribo på Lolland, og ved årsskiftet overtog vi ejerskabet af boligbutikkerne i Aarhus C og N, som vi hidtil har drevet sammen med EDC AROS.

Send-Min-Køber-konceptet har været en succes i flere år i relation til vores erhvervs kunder, men 2024 blev gennembrudsåret for boligejere, der nu nemt kan tjekke interessen for mulige købere til netop deres bolig og løbende få tilsendt potentielle købere.

På erhverv har det været endnu et år, hvor køber og sælger ofte har været for langt fra hinanden, hvilket til dels er opvejet af langt flere lejesager. Vores store projektafdeling har været påvirket af, at mange bygherrer har udskudt deres projekter, men vi har en rigtig fornuftig pipeline for 2025, som er startet rigtig godt. Desuden oplever vi en stærkt stigende interesse for hoteller, feriecentre, campingpladser og kroer, så vi har oprettet en selvstændig og dedikeret hotel-gruppe på tværs af landet, som sikrer en mere struktureret rådgivnings- og salgsproces.

I 2024 udvidede vi også med en ny landbrugsafdeling i Jylland, som skal supplere vores stærke landbrugsafdeling på Sjælland og øerne, som igen i 2024 viste rigtig gode resultater. I 2025 har vi ansat yderligere, så vi kan nu kalde os landsdækkende landbrugsmæglere, hvilket var ambitionen, da vi startede vores landbrugsafdeling op for 5½ år siden.

Ellers vil 2024 blive husket som året, hvor vi tog kunstig intelligens i brug på flere områder, og hvor ESG er på programmet stort set hver dag. Investeringer i IT er fortsat, og sidst på året har vi erhvervet softwaren til et særdeles interessant system, som vi glæder os til at lancere i det nye år.

På medarbejdersiden har vi haft glæde af at fejre rigtig mange 10-års, to 25-års jubilare og en enkelt 40-års. At arbejde sammen i mange år er en utrolig stor glæde.

Poul Erik Bech Fonden hjælper via overskuddet i mæglerfirmaet især foreninger, som gør en forskel for udsatte børn. Siden fonden blev oprettet i 2015, har den modtaget 85 mio. kr. til uddeling. I 2024 uddelte fonden 64 lokale overrækkelser, bl.a. godt 1 mio. kr. til BROEN Danmark og 6 mio. kr. over 5 år til Skolestartshjælp via Dansk Folkehjælp. I Varde er det også blevet til mange kunstinitiativer. Vi fortsætter i 2025 på de samme områder.

Tak til kunder, samarbejdspartnere og medarbejdere for samarbejdet i 2024. Vi ser frem til det fortsatte samarbejde.

Rigtig god læselyst.

Med venlig hilsen

Jane Bech & Poul Erik Bech

Indhold

Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Koncernstruktur	6
Ledelsesberetning	7-28
Koncernens hoved- og nøgletal	7
Om EDC Poul Erik Bech	8
Poul Erik Bech Fonden	10
Forventet udvikling	18
Samfundsansvar og ESG	19
Sociale forhold og medarbejderforhold	20
ESG	24
Antikorruption, menneskerettigheder m.m.	26
Resultatopgørelse	29
Balance	30
Egenkapitalopgørelse	32
Koncernens pengestrømsopgørelse	36
Noter	37

Virksomhedens værdigrundlag

Flid, etik og godt købmandskab

Ved vores start i 1978 definerede vi 3 grundværdier, som vi stadig efterlever, og som vores omgivelser skal kende os på

Flid er en kultur, der gennemsyner hele virksomheden. Vores medarbejdere gør deres ypperste for at sælge vores kunders bolig eller erhvervs ejendom effektivt og med det bedste resultat.

Etik betyder, at man kan have tillid til os. Til den måde vi optræder på. Til vores seriøsitet. Og til at vi repræsenterer vores kunder på en tillidsvækkende måde over for potentielle købere.

Godt købmandskab sikrer vi med engagerede og veluddannede medarbejdere, hvis performance og forhandlingsevner skaber høj kvalitet og det bedste resultat for kunden.

Vores grundværdier holder stadig her 47 år efter virksomhedens start, og gennem årene er deres styrke blevet bekræftet af gode resultater og tilfredse kunder.

Ledelsespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 for EDC Poul Erik Bech Holding A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og modervirksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.24 og resultatet af koncernens og modervirksom-

hedens aktiviteter samt af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 22. maj 2025

Direktionen

Poul Erik Bech – Ejendomsmægler og valuar, MRICS, MDE

Bestyrelsen

Kenneth Nielsen – Ejendomsmægler og valuar, MDE

Stig Theilmann – Ejendomsmægler og valuar, MRICS Registered Valuer, MDE

Jane Bech – Cand.merc.jur

Koncernoplysninger m.v.

Selskabet
EDC Poul Erik Bech Holding A/S
Bremerholm 29, 1069 København K
Hjemsted: København
CVR-nr.: 36 45 63 96
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i EDC Poul Erik Bech Holding A/S

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for EDC Poul Erik Bech Holding A/S for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapital-opgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.24 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet". Vi er uafhængige af koncernen og selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

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

Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af koncernregnskabet og årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af koncernens og selskabets interne kontrol.

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i koncernregnskabet og årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

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

- Planlægger og udfører vi koncernrevisionen for at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis vedrørende de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsenhederne i koncernen som grundlag for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet og årsregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og gennemgå det udførte revisionsarbejde til brug for koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af koncernregnskabet og årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med koncernregnskabet eller årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Søborg 22. maj 2025

Beierholm

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Morten Clement Skov
Statsaut. revisor, MNE-nr. mne35432

Koncernstruktur pr. 31.12.24



Poul Erik Bech Holding A/S

EDC Bolig Poul Erik Bech

95,50%

Ejendomsmægleraktieselskabet
Poul Erik Bech

58 datterselskaber

6 associerede selskaber

EDC Erhverv Poul Erik Bech

100%

Holdingselskabet
Poul Erik Bech Erhverv A/S

23 datterselskaber

100%

Ejendomsselskabet
PEB ApS

Ledelsesberetning Koncernens hoved- og nøgletal

Hovedtal

Beløb i t.DKK	2024	2023	2022	2021	2020
Resultat					
Nettoomsætning	603.377	557.010	526.452	608.414	540.590
Resultat af primær drift	81.771	65.184	32.963	112.229	104.845
Finansielle poster i alt	19.541	49.823	-18.247	38.566	9.838
Årets resultat	80.281	92.664	9.090	120.596	89.195
Balance					
Samlede aktiver	795.879	735.177	645.349	753.211	716.258
Investeringer i materielle anlægsaktiver	16.341	1.273	24.115	7.825	12.076
Egenkapital	558.673	521.495	443.716	488.517	395.752

Nøgletal

	2024	2023	2022	2021	2020
Rentabilitet					
Egenkapitalens forrentning	15%	19%	2%	27%	24%
Afkast af investeret kapital	35%	30%	20%	94%	86%
EBITA Margin	15%	14%	8%	20%	21%

Definitioner af nøgletal

Egenkapitalens forrentning:

$$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$$

Bruttomargin:

$$\frac{\text{Bruttoresultat} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$$

Afkast af investeret kapital:

$$\frac{\text{EBITA} \times 100}{\text{Gns. investeret kapital inkl. goodwill}}$$

EBITA:

Resultat af primær drift med tillæg af af- og nedskrivninger på goodwill.

Investeret kapital inkl. goodwill:

Summen af driftsmæssige immaterielle og materielle anlægsaktiver (inkl. goodwill) samt nettoarbejdskapital.

EBITA Margin:

$$\frac{\text{EBITA} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$$

Nøgletallene er beregnet efter Finansforeningens anbefalinger.

Om EDC Poul Erik Bech

EDC Poul Erik Bech er Danmarks største og eneste landsdækkende ejendomsmægler-virksomhed med 75 boligbutikker og 20 erhvervscentre i hele landet og over 600 medarbejdere (omregnet til fuldtidsansatte er vi 563 medarbejdere). Vi er en ejendomsmægler-virksomhed med en stærk forankring i Danmark og vores historie går tilbage til 1978, hvor Poul Erik Bech grundlagde virksomheden baseret på værdierne: Flid, etik og godt købmændskab. Disse værdier er stadig kernen i vores virksomhed.

Partnerdrevet virksomhed

EDC Poul Erik Bech opererer med en partnerdrevet struktur, hvor erfarne og dedikerede ejendomsmæglere udgør en central kerne af virksomheden. Vores ideelle partnerstruktur indebærer, at hver boligbutik eller erhvervscenter for 50% vedkommende ejes af lokale partnere, og at de resterende 50% ejes af moderfirmaet. Det er en realitet i langt de fleste af vores butikker og centre, hvilket skaber et højt engagement og robusthed. Partnerstrukturen er en essentiel del af vores virksomhed og kultur og går hånd i hånd med vores mål om at være en lokalforankret virksomhed, der tilsammen skaber de bedste vilkår for vores kunder. Vores partnere har et indgående kendskab til de lokale områder landet over. Vores partnerstruktur består af 142 partnere og sikrer, at vores erfaringer, ekspertiser og kompetencer spænder bredt, hvilket skaber de bedste forudsætninger for en kontinuerlig udvikling af virksomheden.

Vores koncernstruktur gør det enklere at optage partnere og foretage fusioner med andre virksomheder i branchen, da en anden bolig-mægler-virksomhed kan fusionere med os direkte på boligområdet uden at skulle involveres i fx aktiviteter på erhvervsområdet. Vi vurderer, at der er et behov for en øget konsolidering af mæglerbranchen, og at vi er velstrukturerede til at tage del heri. Opkøb har i 2024 ikke fyldt så meget som tidligere år. Men vi forventer en yderligere konsolidering og opkøb af flere virksomheder i 2025, når mulighederne byder sig i markedet. Vi ønsker således at fortsætte vores ambitiøse vækststrategi og både vokse organisk og ved opkøb af andre ejendomsmægler-virksomheder.

Uafhængige

EDC Poul Erik Bech er uafhængig af banker og realkreditinstitutter og er den eneste fondsejede mægler-virksomhed i Danmark. Størstedelen af virksomheden er ejet af den almenyttige fond Poul Erik Bech Fonden. Vores uafhængighed sikrer, at vores beslutninger kan træffes internt, uden eksternt ejerskab som det ellers er tilfældet i en stor del af mæglerbranchen. Vores ejerstruktur gør, at vores partnere og virksomheden står stærkt for også at være her mange år frem i tiden, da vi ikke er ejet af en bank, realkreditinstitut eller investeringsselskab.

Væsentligste aktiviteter: EDC Poul Erik Bech Holding A/S består af:

- Ejendomsmægleraktieselskabet Poul Erik Bech, med bolig-mægler-virksomhed
- Holdingselskabet Poul Erik Bech Erhverv A/S, der driver erhvervs-mægler-virksomhed
- Ejendomsadministrationselskabet LEA Ejendomspartner A/S
- Ejendomsselskabet PEB ApS, der ejer nogle af de ejendomme, hvorfra der drives ejendomsmægler-virksomhed

Danmarks største ejendomsmægler-virksomhed



603,4

Samlet omsætning mio. kr. i 2024

Ambitiøs vækststrategi

Eneste fondsejede mægler-virksomhed

Etableret i **1978**

Uafhængig af banker og realkredit-institutter

Landsdækkende aldrig mere end

1/2

-time til en EDC Poul Erik Bech butik

+600

medarbejdere

Partnerdrevet virksomhed med

140+ partnere

Overskud i 2024

80,3

mio. kr. efter skat



Poul Erik Bech Fonden

Vi støtter dem, der gør en forskel for andre



Læs mere på www.poulerikbechfonden.dk



EDC Poul Erik Bech Fonden: Vi vil give tilbage til samfundet

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

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

Fonden ønsker at være med til at skabe glæde, lyspunkter og bidrage aktivt til de lokalsamfund, som vi er en del af. Siden fonden blev oprettet i 2015, har den modtaget i alt 85 mio. kr. til uddeling, og i 2024 uddelte fonden hele 64 lokale overrækkelser. Hertil kommer de centralt overrakte donationer og kunstinitiativer. Der er mange frivillige ildsjæle og gode formål, som står os nær. BROEN Danmarks 35 lokalforeningers arbejde er et af de store formål, som vi siden 2016 har støttet op om med i alt 6,5 mio. kr. I 2024 blev BROEN støttet med 1,05 mio. kr. Pengene gik til, at udsatte børn og unge fik hjælp til at blive en del af et aktivt fritidstilbud.

I 2022 besluttede fonden at donere 6 mio. kr. til Dansk Folkehjælp fordelt over en 5-årig periode. Donationen er tildelt foreningens projekt, 'Skolestarthjælp', som har til formål at give børn af enlige forsørgere på overførselsindkomst eller med et lavt rådighedsbeløb mulighed for at anskaffe sig skolestartudstyr. I 2024 har Dansk Folkehjælp foreløbigt modtaget 4 ud af de 6 mio. kr.

Poul Erik Bech Fondens bestyrelse sikrer, at virksomheden lever op til sit sociale ansvar. Bestyrelsen har rådighed over fondens årlige overskud og vurderer de enkelte ansøgninger, som løbende modtages. Bestyrelsen og direktion i fonden arbejder ulønnet.

Ejerstruktur - Fondsejerskab

For at sikre vores status som Danmarks største og eneste landsdækkende ejendomsmæglervirksomhed, valgte Poul Erik Bech i 2015 at oprette Poul Erik Bech Fonden. Fonden ejer 60% af virksomheden, mens 30% af aktierne er

overtaget af Poul Erik Bechs datter, Jane Bech, og stifteren selv ejer de sidste 10%. Ejerstrukturen er på den måde den samme som kendes fra langt større, danske virksomheder.

Med fonden er vi fremtidssikret

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

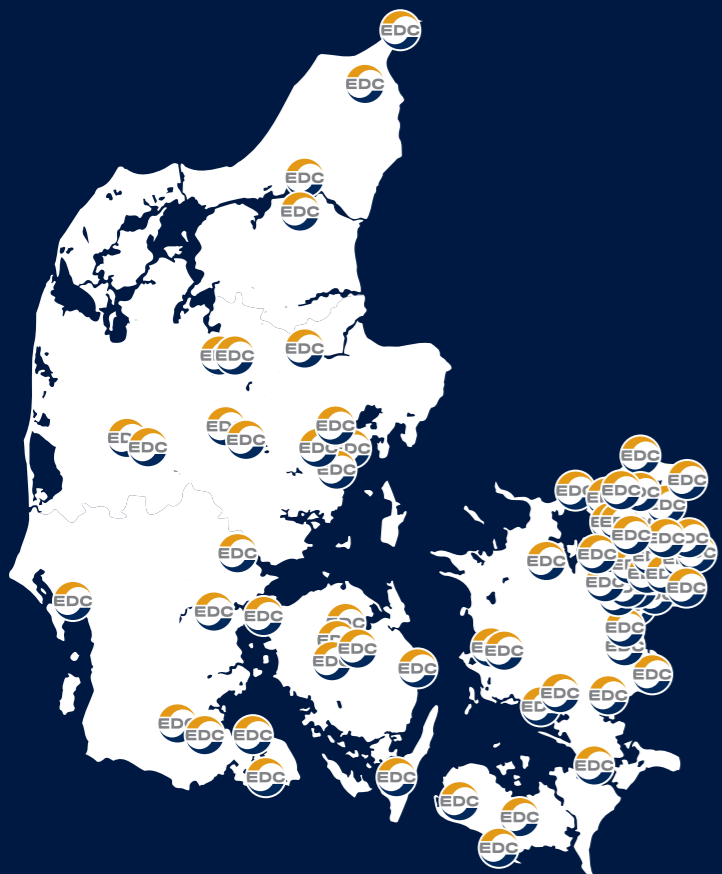
Fonden betyder, at vores ejer- og kapitalstruktur er sikret i fremtiden. Vi står stærkt i fremtiden, og vores ejerstruktur gør, at vi er i stand til at træffe langsigtede beslutninger og ikke som udgangspunkt behøver at tænke i kortsigtet indtjening. Derfor har vi også et overordnet ønske om at sætte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

Det er derfor endnu mere attraktivt at blive optaget som partner. Virksomheden er i skrivende stund ejet af 142 partnere. Et forhold, der også er med til at styrke vores stabilitet og i høj grad giver stærke, lokale rødder i de områder, vi opererer i. Vi forventer fortsat vækst i antallet af partnere over de kommende år. Den typiske struktur er, at EDC Poul Erik Bech-virksomheden, med fonden som primær ejer, har en ejerandel på 50% af den lokale butik eller erhvervscenter og de lokale partnere de resterende 50%.





Vi har følgende geografiske fordeling af vores virksomhed:



EDC Poul Erik Bech koncernen

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold i EDC Poul Erik Bech koncernen har i 2024 realiseret en samlet omsætning på 603,4 mio. kr. Det er en stigning på 8,3% i forhold til året før, og det er den andenstørste omsætning kun overgået af rekordåret 2021. Resultat af primær drift landende på 81,8 mio. kr., hvilket er en stigning på 25% i forhold til året før. Resultatet før skat udgør 101,3 mio. kr., og efter skat 80,3 mio. kr. Vores resultat oversteg således de udmeldte forventninger til året, hvor forventningerne var 30-50 mio. kr. året før.

Både Bolig og Erhverv er gået frem og har leveret et fornuftigt år. Bolig har haft en stigning i omsætningen med 5% og Erhverv har haft en omsætningsstigning på 11% i forhold til året før. Resultatet betegnes af ledelsen som tilfredsstillende markedet taget i betragtning.

Over driften er foretaget afskrivninger på goodwill med 6 mio. kr. I året er der samlet erhvervet goodwill for 4 mio. kr., så den over årene samlede goodwillanskaffelse andrager 149 mio. kr. Der er således afskrevet i alt godt 109 mio. kr., hvorefter der resterer 39 mio. kr.

Hertil kan lægges omsætningen i EDC Poul Erik Bech AROS A/S, der som associeret selskab ikke konsolideres ind i regnskabet i 2024. Det vil det dog gøre i næste årsregnskab, da vi ved årsskiftet overtog det fulde ejerskab af EDC Poul Erik Bech, AROS med boligbutikkerne i Aarhus C og N, som vi hidtil har ejet i samarbejde med EDC AROS.

Moderselskabets andel af egenkapitalen er 522,8 mio. kr. pr. 31. december 2024. Regnskabstallene er den del af virksomheden, der relaterer sig til virksomhedens grundlægger Poul Erik Bech og Jane Bech og er således efter de øvrige partners andele.

EDC Bolig Poul Erik Bech

Boligmarkedets udvikling i 2024

Det danske boligmarked viste i 2024 tegn på stabilisering med øget aktivitet i forhold til 2023. Renten faldt i løbet af året med over 1%-point, hvilket var med til at øge optimismen blandt både købere og sælgere, og flere handler blev gennemført. På landsplan var der mere end 85.000 bolig-handler i 2024, hvilket er væsentligt højere end både 2022 og 2023.

Et højt aktivitetsniveau i 2024 bidrog til moderate prisstigninger på både parcel- og rækkehuse med ca. 5% i gennemsnit, samt på ejerlejligheder med ca. 7% sammenlignet med året før. Særligt almindelige parcelhuse og fritidshuse oplevede solid efterspørgsel.

De nye boligskatte regler har gjort det mindre attraktivt at flytte fra én ejerlejlighed til en anden, hvilket har dæmpet mobiliteten i netop dette segment.

Samlet set fremstod boligmarkedet sundere i 2024 end de foregående år, men dog ikke på samme høje aktivitetsniveau som rekordårene 2020 og 2021.

Udvikling af vores boligbutikker

Vores vækststrategi i EDC Poul Erik Bech fortsatte i 2024 omend i mere beskedent tempo. Vi ønsker desuden at tilpasse os til markedet, så ikke rentable butikker lukkes eller slås sammen til større enheder.

I begyndelsen af året overtog vi en boligbutik i Maribo på Lolland, og ved årets slutning fik vi fuldt ejerskab af boligbutikkerne i Aarhus C og Aarhus N, som hidtil havde været drevet i partnerskab med EDC AROS. Disse tiltag udvidede vores geografiske dækning og konsoliderede vores tilstedeværelse på både Lolland-Falster og i Østjylland. Samtidigt har vi sammenlagt nogle boligbutikker, hvilket betyder, at vores samlede antal boligbutikker her i starten af 2025 er 75 på landsplan.

Derudover gennemførte vi forbedringer i vores eksisterende butiksstruktur. Bl.a. flyttede vores forretning i Næstved i juni 2024 til nye og større lokaler centralt i byen for at opnå bedre synlighed lokalt. Ligeledes er flere af vores etablerede butikker blevet moderniseret eller tilpasset i årets løb for at sikre tidssvarende rammer om mæglerarbejdet og give vores kunder og medarbejdere gode oplevelser.

Investeringerne i vores boligbutikker understøtter vores forretning lokalt og er med til at skabe grundlag for fremtidig vækst. Når mulighederne byder sig, vil vi fortsætte med at købe op og søge at vækste eksisterende butikker.

Økonomiske resultater for boligområdet

Vores boligområde leverede i 2024 et økonomisk resultat, der samlet set lå lidt over niveauet fra 2023. Omsætningen i boligbutikkerne steg med 6,7% i takt med en øget handelsaktivitet på boligmarkedet. Samlet set karakteriserer vi 2024 som et stabilt år resultatmæssigt for vores boligbutikker.

Strategiske initiativer og udviklingstiltag

På den strategiske front fortsatte vi vores fokus på talentudvikling og styrkelse af interne kompetencer. Vores uddannelsesprogram for kommende ejendomsmæglere og sagskoordinatorer forløb planmæssigt i 2024 og bidrog til at tiltrække og uddanne nye talenter til vores mange boligbutikker. Vores stærke fokus på at udvikle medarbejdere internt er en afgørende faktor for at sikre tilstrækkelige ressourcer på mægler- og specialistsiden, som skal være med til at drive væksten fremover. I løbet af året er vi også lykkedes med at tiltrække nye partnere og ledere, samt øvrige medarbejdere i et konkurrencepræget rekrutteringsmarked.

Samtidig investerede vi i nye initiativer og værktøjer for at styrke kundeoplevelsen og forretningen. Vores koncept "Send Min Køber", som i flere år har været anvendt med succes over for erhvervskunder, fik i 2024 sit gennembrud på boligmarkedet. Nu kan boligsælgere nemt undersøge interessen fra mulige købere til netop deres bolig og løbende modtage henvendelser fra potentielle købere via vores platform. På den måde kan kunderne vælge at sætte til salg, hvis de ser et godt match, hvilket flere og flere kunder vælger.

Vi fortsætter rejsen med at anvende kunstig intelligens i de dele af forretningen, som giver bedst effektivitet og resultater. Vi fortsatte også investeringerne i nye IT-systemer for at effektivisere arbejdsgange og forbedre kundeoplevelsen. Disse initiativer – fra automatiserede værktøjer til digitale tiltag – skal tilsammen sikre, at EDC Bolig Poul Erik Bech står stærkt rustet til fremtidens boligmarked.

Omsætningen
i Bolig mio. kr.
i 2024

367,4



EDC Projekt Poul Erik Bech Dækker hele Danmark

Vi købte i 2023 STAD Projekt, som hurtigt blev en integreret del af vores eksisterende projektafdeling i København og udgør Danmarks stærkeste projektteam med mere end 25 engagerede medarbejdere. Projekt forestår salg og udlejning af projektboliger – og ikke mindst genudlejning af projektejendomme, som vi hjælper flere og flere kunder med. Her to år efter er sammenlægningen gået rigtig godt med en rigtig fin kundeliste på tværs af landet, og projektafdelingerne komplementerer hinanden utrolig godt.

Vores store projektafdelinger er stærkt repræsenterede på landsplan. Vi har kompetente medarbejdere i København, på Sjælland og i Odense og Aarhus, men vores projektafdelinger har i 2024 været påvirket af, at mange bygherrer har udskudt deres projekter. Vi har derfor ikke gennemført lige så mange projekter, som vi forventede i starten af året. De generelle udskydelser betyder til gengæld, at vores projektafdelinger har haft en rigtig god start på 2025 og har en fornuftig pipeline for 2025.



209 boliger
UDLEJET

Augusthave - Aarhus C



196 boliger
UDLEJET

Vilhelms Hus og Beckmanns Tårn,
Carlsberg Byen, København



191 boliger
**SOLGT/
UDLEJET**

Landskabsbyen - Egedal



73 boliger
UDLEJET

Poppelhusene - Hasselager



89 boliger
UDLEJET

Trekløveren - Odense



107 boliger
UDLEJET

Munkeengen - Hillerød

EDC Erhverv Poul Erik Bech

2024 fortsatte ligesom 2023 med at være et udfordrende år præget af krig og generelle usikkerheder med høje renter, inflation, øgede byggeomkostninger m.m. Men trods alt med forbedringer på flere af områderne – bl.a. lidt lavere renter. På erhvervsmarkedet var der således stadig en stor afstand mellem køber og sælger, hvor de mange gange var for langt fra hinanden til at gennemføre en handel. Det var gældende i det meste af 2024, men der var forbedringer at spore sidst på året.

Den samlede værdi af transaktioner inden for investerings-ejendomme i Danmark landede i 2024 på 52,1 mia. kr., hvilket er 16% højere end året før. Det skyldes ikke mindst en travl december, hvor der på det danske marked blev handlet ejendomme for 11,4 mia. kr. På trods af et afventende marked har vi haft et fornuftigt år, hvor vi har draget nytte af, at vi har mange ben at stå på. Vores fokus har således i 2023 og 2024 rettet sig endnu mere mod udlejningssager, hvor vi har haft en fin fremgang.

Vi oplever desuden en stærkt stigende interesse for hoteller, feriecentre, campingpladser og kroer, hvor vi for et par år siden oprettede en selvstændig og dedikeret hotelgruppe på tværs af landet, som sikrer en mere struktureret rådgivnings- og salgsproces. Fokuseringen har ført til, at vi har gennemført flere handler på området. Desuden har vores landbrugsafdeling leveret endnu et flot år. Vi fortsætter med at stå stærkt på vurderinger og flere af vores erhvervscentre har leveret fornuftige resultater trods et marked, der ikke har været helt oppe i gear.

Vi ønsker fortsat at udbygge vores position som Danmarks mest landsdækkende ejendomsmæglervirksomhed inden for erhvervs-ejendomme. Vi har en stærk position i markedet på især de mellemstore sager, som vi bliver ved med at styrke. Samtidigt ønsker vi at løse flere og flere af de større sager, og vores Capital Market og Storkundeafdeling har fået bedre gennemslag i markedet, på trods af at der har været færre store handler i markedet.

Vi realiserede på erhverv en omsætning på 236 mio. kr. i 2024, hvilket er en stigning på 11%. Resultatet steg samtidigt fra 9,2 mio. kr. til 21,9 mio. kr. efter skat, hvilket er en stigning på 138%. Ledelsen betegner året som tilfredsstillende

Omsætningen
i Erhverv
mio. kr. i 2024 **236**

ende i forhold til den aktuelle markedssituation. Vi vil fortsætte vores vækststrategi, og vi glæder os over, at vi har ca. 30% af alle nye sager, der bliver udbudt på Ejendomstorvet.

Hoteller, kroer og camping

Dansk turisme oplever et sandt boom efter Corona, hvor danske hoteller og feriecentre kan glæde sig over markant flere gæster med rekordmange overnatninger i 2024. Det smitter af på investeringslysten, hvor vi oplever stor efterspørgsel og opmærksomhed på hotelområdet, bl.a. grundet den store opmærksomhed ved vores salg af Hornbæk Hospital i 2023, som er ved at blive omdannet til et luksusbadhotel.

Det har bl.a. resulteret i, at vi her i starten af 2025 har solgt det anerkendte og historiske Benniksgaard Hotel i Rinkenæs, tæt på den dansk-tyske grænse og den historiske, kulinariske perle og anerkendte kro og hotel Molskroen beliggende i nationalpark i Mols Bjerge.

International

I 2024 har de danske investorer stået for 61% af den samlede transaktionsvolumen, hvor andelen i 2023 var 67%. De internationale investorer har altså haft en lidt større andel af de samlede handler. Vi hjælper stadig mange internationale virksomheder med fx at finde kontorer i Danmark. Vi har igen i 2024 gennemført en lang række opgaver og bidraget til diverse internationale markedsrapporter for vores samarbejdspartner JLL (Jones Lang Lasalle), der er en af verdens største ejendomsmæglervirksomheder og er repræsenteret i mere end 80 lande med 106.000 medarbejdere. Vores internationale afdeling har opbygget et stærkt netværk af udenlandske investorer og samarbejdspartnere.

Landbrug

Vores landbrugsafdeling, som blev etableret for knap 6 år siden, fortsætter væksten og har endnu engang leveret et flot år. Landbrugsmarkedet har ikke på samme måde som resten af erhvervsområdet været påvirket af negative markedskræfter og jordpriserne har været stabile og lidt stigende. Vores landbrugsområde er i den grad blevet cementeret og fortsætter med at vise gode takter og resultater.

Vi ser stadig store udviklingspotentialer på landbrugsområdet. I 2024 udvidede vi således med en ny landbrugsafdeling i Jylland, som skal supplere vores stærke afdeling på Sjælland og øerne. Vi søger stadig flere samarbejdspartnere og medarbejdere på landbrugsområdet.

I 2025 har vi desuden ansat yderligere kapaciteter på landbrugsområdet, så vi nu kan kalde os landsdækkende landbrugsmæglere, hvilket lige siden starten har været vores ambition. Vi har store forventninger til dette foreringsområde fremover.

Ejendomsadministration

I vores ejendomsadministration har vi i 2024 haft en lidt lavere omsætning end sidste år. Primært grundet nogle kunders salg af ejendomsporteføljer. Resultatet i 2024 blev et overskud på 3,8 mio. kr. efter skat, svarende til en forbedring på 73%.

Erhvervsmæglernes Branchedata

Sammen med en række andre førende erhvervsmæglere er vi gået sammen om et nyt datasamarbejde kaldet Erhvervsmæglernes Branchedata. Her arbejder vi i fællesskab om grundlaget for ensrettet transaktionsdata for erhvervs- og investeringsejendomme i Danmark. Læs mere på www.erhvervsejendomsdata.dk

Research

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

Research udgiver desuden kvartalsvise markedsrapporter med aktuelle tomgangstal, afkastkrav og lejeniveauer samt en årlig Forventningsundersøgelse. Desuden introducerede vi som de første i branchen CityFact, der er et analyseprodukt, der går i dybden med relevant ejendomsdata fra en række af de største byer herhjemme. CityFact giver således omfattende områdespecifik viden om netop din by og samler markedsdata for ejendomssegmenterne bolig, kontor, detail, lager, logistik og projektudvikling, herunder data om tomgang, markedsleje, afkastkrav, udviklingsområder, byggeaktivitet etc. Det har mange af vores kunder benyttet sig af i 2024.

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

IT, digitalisering og AI

Kunderne stiller fortsat større krav til os som erhvervsmæglere og ønsker øget hastighed og gennemsigtighed. Derfor spiller digitalisering en mere afgørende rolle. Vores interne processer bliver mere digitale til gavn for vores kunder og vores effektivitet. Vi har også i 2024 investeret betydeligt i IT.

2024 vil blive husket som året, hvor vi for alvor tog kunstig intelligens i brug på endnu flere områder. AI begynder at blive en del af hverdagen for flere og flere, og vi ser AI som en del af vores digitaliseringsrejse, så vi kan blive endnu mere effektive i hverdagen og vores services overfor vores kunder.

Kundecenter kl. 8-22 hver dag

For os er det vigtigt, at vi hele tiden er tilgængelige overfor vores kunder. Udover at være Danmarks største ejendoms-mæglervirksomhed er vi også den mæglervirksomhed med de længste åbningstider. Vi har således åbent alle ugens dage hele året rundt fra kl. 8.00-22.00, så kunderne nemt kan komme i kontakt med os.

Vores Kundecenter fortsætter med at håndtere flere og flere opkald og forespørgsler fra vores kunder både på bolig- og erhvervsområdet. Det er et tiltag, som vores kunder sætter stor pris på.

Ejendomme

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

Kapitalmål

Gode resultater over årene og en fornuftig konsolidering betyder, at vi kan opfylde vores ønske om at have en egenkapital på en størrelse, så vi er uafhængige af banker i forhold til vores daglige drift.

Det har en stor betydning, da vores primære konkurrenter på boligområdet i dag er Danske Bank-koncernen (home), Nordea (Danbolig), Nykredit-koncernen (Nybolig, Estate og &Living (tidligere Jesper Nielsen) og Jyske Bank (Lokalbolig).

Politik, presse og klagenævnsager

Der er fortsat ikke en ligestilling på ansvarsområdet, når det gælder mæglerbranchen og andre brancher. Derfor kan vi fortsat se frem til tvister, hvor der ikke er lidt et tab, men alene er tale om en skuffet forventning. Vi havde i 2024 kun en beskeden andel i klagenævnsager set i forhold til vores virksomheds størrelse.

Branchepolitisk er der fortsat debat om rimeligheden i, at finanssektoren driver mæglervirksomhed. Politikere fra flere partier på tværs af det politiske spekter har udtrykt sig skeptisk på området. Der er også fokus på formidlingen af realkreditlån, og på dette område søger Jyske Bank at få tilgang til at kunne levere realkreditlån til de banker, der er omfattet af Totalkreditsamarbejdet.

GDPR fylder fortsat meget i rigtig mange brancher. Det samme gælder ift. Hvidvaskningsloven, som løbende også for mæglervirksomheder strammes og kræver fokus for alle parter. Det er meget betydelige samfundsmæssige ressourcer, der bliver anvendt på GDPR og hvidvask. Det er vores håb, at der kommer til at ske forenklinger på området. Herunder i form af et offentligt register samt en mere naturlig placering af kontrolforanstaltningerne der, hvor de økonomiske transaktioner finder sted.

Kædetilhørsforhold

EDC Poul Erik Bech er en del af EDC-kæden, der med 224 mæglerbutikker, 24 erhvervscentre og 36 ferieudlejningscentre er landets største, uafhængige mæglerkæde. EDC er et aktieselskab ejet af mæglerne i samarbejdet. Den enkelte mæglervirksomhed har en enslydende samarbejdskontrakt med EDC-gruppen a/s.





EDC Poul Erik Bech koncernen Forventet udvikling

Boligmarkedet er her i starten af 2025 kommet godt fra start. Lavere renter og fortsat høj beskæftigelse betyder – ligesom sidste del af 2024 – at mange bolighandler gennemføres. Februar 2025 bød fx på den næsthøjeste handelsaktivitet siden Corona-rekordåret 2021. Nationalbanken forventer samtidigt, at huspriserne på landsplan vil stige med 3,5% i 2025 og yderligere 3,2% i både 2026 og 2027.

Vores nuværende forventning er, at boligmarkedet i 2025 bliver på et fornuftigt niveau og vil lande på et højere niveau end 2024. Vi forventer således, at der gennemføres flere handler i 2025 set i forhold til et gennemsnitsår i forhold til de sidste 10 år på boligmarkedet. Vi fortsætter med at fokusere på vækst og vil gribe de muligheder, som kommer i forhold til opkøb.

Transaktionsniveauet på erhvervsmarkedet landede her i 1. kvartal af 2025 på 14 mia. kr., hvilket til sammenligning var 9 mia. kr. i 2024. Efter et par år med langt færre handler, er markedet tørt op og flere og flere sælgere og købere lander en aftale. Der er stadig mange penge i markedet, så vi forventer tendensen fortsætter resten af året – dog uden, at markedet kommer helt op på de høje rekordår 2021 og 2022. Trods et fastfrosset marked med udfordringer i 2023 og 2024 er vi kommet fornuftigt og samlet styrket igennem denne periode.

Vores strategi er fortsat vækst, og vi vil fortsætte med at fokusere på at sikre højere markedsandel og indgå sam-

arbejder og købe op, hvis mulighederne byder sig. Vi vil udbygge vores forretning for vores internationale kunder og danske kunder i udlandet samt at få en større del af de større transaktioner. I vores ejendomsadministration forventer vi en omsætning på niveau med 2024.

Vi vil fortsætte med at udbygge vores partnerstruktur for at skabe et glidende generationsskifte. Til at realisere disse ambitioner har vi brug for flere dygtige medarbejdere som partnere eller med partnerambitioner. Samlet set forventer vi på koncernbasis et resultat efter skat i niveauet 60-80 mio. kr. eksklusive kursreguleringer og et resultat på 30-50 mio. kr. for moderselskabet.

Finansielle risici

Selskabet har ikke særlige risici, hverken forretningsmæssige eller finansielle, udover de almindelige markedsrisici inden for de markeder, vi opererer på. Ledelsen vurderer, at selskabet ikke er eksponeret for risici i væsentligt større omfang end i tidligere år.

Forsknings- og udviklingsaktiviteter

Vi har også i 2024 investeret kraftigt i at udbygge vores digitale platforme, AI, kunde- og informationssystemer, og vi har også investeret betydeligt på uddannelsessiden.

Efterfølgende begivenheder

Erhvervsmarkedet er ved at tørt op og forventes ligeledes at udvikle sig yderligere positivt resten af 2025.

Samfundsansvar og ESG

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

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



VERDENSMÅL
for bæredygtig udvikling



7. Bæredygtig energi

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



8. Anstændige jobs og økonomisk vækst

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



10. Mindre ulighed

Vi ønsker at give tilbage til de lokalsamfund, som vi er en del af. Gennem Poul Erik Bech Fonden ønsker vi at støtte almennyttige aktiviteter og humanitært arbejde for udsatte børn. Det kan fx være lokalforeninger, der arrangerer udflugter for børn, støtter dem i at have en aktiv fritid, hjælper børn og unge med problemer, eller støtter familier, der ikke har mange midler i hverdagen. Gennem støtten ønsker vi at bidrage til, at flere børn og familier får bedre vilkår samt føler sig som en del af det omgivende samfund. Med dette ønsker vi at være med til at mindske uligheden i samfundet. I 2024 har vi støttet 64 godtgørende formål – primært til foreninger, der støtter udsatte børn og unge.



11. Bæredygtige byer og lokalsamfund

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



Sociale forhold og medarbejderforhold

Vores vigtigste ressource er vores medarbejdere

Vi gennemførte i 2015 et generationsskifte som betyder, at 60% af virksomheden er ejet af den almennyttige fond: Poul Erik Bech Fonden (se tidligere beskrivelse). Vores sociale samfundsansvar ses i Poul Erik Bech Fondens arbejde og fondens vedtægter fungerer som politik for vores engagement i de lokalsamfund, som vi er en del af. Fondens vedtægter kan downloades på www.poulerikbechfonden.dk

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

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

Medarbejderforhold

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

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

Vidensressourcer

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

Ved udgangen af 2024 beskæftigede vi i hele EDC Poul Erik Bech koncernen flere end 600 medarbejdere. Hertil kommer medarbejdere beskæftiget med finansopgaver, der er ansat i en anden virksomhed, samt bude, piccoloer, m.fl. Vores medarbejders ve og vel har altid været et vigtigt fokuspunkt for os. Vi overholder naturligvis arbejdslovgivningen og de dertil knyttede bestemmelser. I vores medarbejderhåndbog er vores virksomhedspolitik tydeliggjort overfor den enkelte.

Trivsel

Vi sikrer medarbejdernes trivsel gennem samtaler, målinger og ArbejdsPladsVurderinger. Som en virksomhed med et kontormiljø har vi i sagens natur ikke store udfordringer med arbejdsulykker, men vi forsøger at skabe de bedste rammer for medarbejdernes trivsel gennem bl.a. ergonomiske stole og hæve-sænkeborde, gode akustiske forhold og varierede arbejdsopgaver.

Desuden opfordrer vi medarbejdere til et aktivt liv, bl.a. ved at deltage i 'Vi cykler til arbejde', firmafodbold og deltagelse i DHL-stafetten. Samtidigt muliggør vores omfattende medarbejderforsikring, at medarbejderne løbende kan få hjælp ved bl.a. arbejdsrelaterede og private gener.

Uddannelse og karriere

På uddannelsessiden ønsker vi at være den ejendomsmæglervirksomhed, der giver medarbejderne de bedste udviklings- og karrieremuligheder. For at realisere det ambitiøse

mål kræver det en konsekvent personalepolitik. Vi har branchens mest omfattende uddannelses- og efteruddannelsesprogram for vores medarbejdere. Det har medvirket til, at vi ved udgangen af 2024 i koncernen, beskæftigede 276 ejendomsmæglere MDE. Vores uddannelsesprogrammer er systematiseret, så vores nye medarbejdere automatisk bliver en del af uddannelsesprogrammet, og eksisterende medarbejdere er også en del af efteruddannelsesprogrammet, bl.a. via Dansk Ejendomsmæglerforening.

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

Interne rokeringer

Vi ønsker at støtte vores medarbejders ønske om udvikling. Skift i interesse, flytning eller andre forhold gør, at nogle medarbejdere ønsker at blive rokeret til en anden afdeling eller lokation. Som landsdækkende mæglervirksomhed har vi branchens bedste muligheder for at tilbyde rokeringer internt, hvilket vi ofte gør. Vi har således flere end 30 interne rokeringer årligt.



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

Udviklings- og karrieremuligheder

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

- En stærk ambition om årlig vækst, hvilket skaber nye job- og karrieremuligheder. Også i de mindre gode tider gør, hvad vi kan for at holde på vores dygtige medarbejdere.
- Et ønske om, at der aldrig skal være mere end ½ time for en kunde til den nærmeste EDC Poul Erik Bech butik giver medarbejderen en mulighed for at være beskæftiget over hele landet, og dermed kan en medarbejder, der flytter fra fx Jylland til København bevare sit job i virksomheden.

Jubilarer og medarbejderstabilitet

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

Vi har årligt fornøjelsen af at afholde jubilæumsfester for de af vores medarbejdere, der kan fejre jubilæum. Alle vores medarbejdere er inviteret til festerne og der holdes individuelle taler for jubilarene. I 2024 kunne vi yderligere fejre en med 40-års jubilæum, to med 25-års jubilæum og en lang række medarbejdere med 10-års jubilæum.

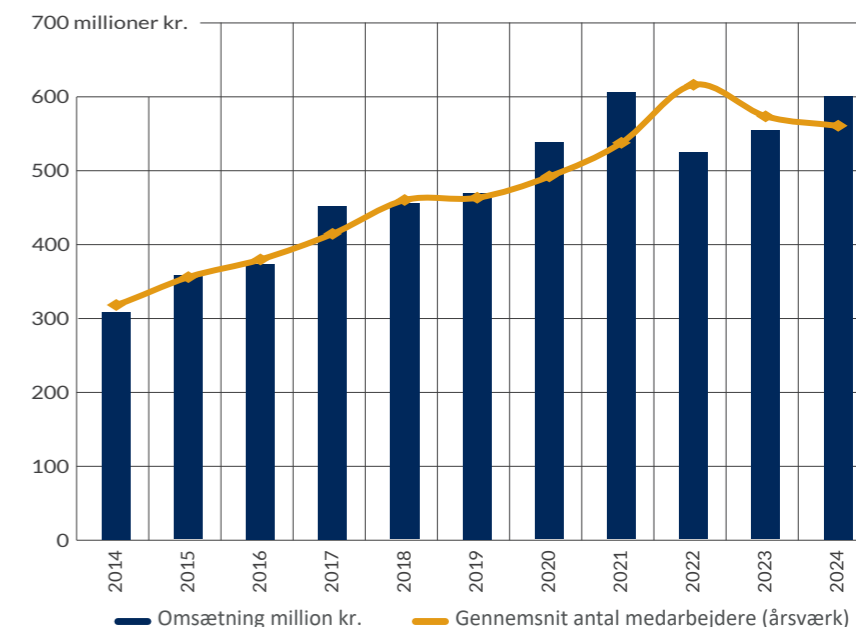
Diversitet

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

I forhold til kønsfordelingen, så har vores samlede virksomhed en fordeling på ca. 60% mænd og 40% kvinder. Hertil skal nævnes, at det især er vores boligbutikker og ejendomsadministrationen, hvor hovedparten af kvinderne er repræsenteret. Inden for erhvervsmæglerbranchen er der en stor overvægt af mænd på alle niveauer. Vi anerkender vigtigheden af en større balanceret kønsfordeling. Hertil skal dog også nævnes, at der ikke er en tilstrækkelig tilgang af kvinder til erhvervsmæglerbranchen.

Vores udgangspunkt er, at vi tror på, at et vellykket samarbejde skabes ved, at vi rekrutterer mennesker baseret på deres kvalifikationer, talenter og personlige egenskaber. Vi ansætter derfor ikke medarbejdere ud fra køn, alder eller etnicitet. Vi bestræber os på at være en rummelig og inkluderende arbejdsplads, med plads til mangfoldighed og flere generationer, der bidrager til udviklingen.

Udvikling i omsætning og medarbejdere



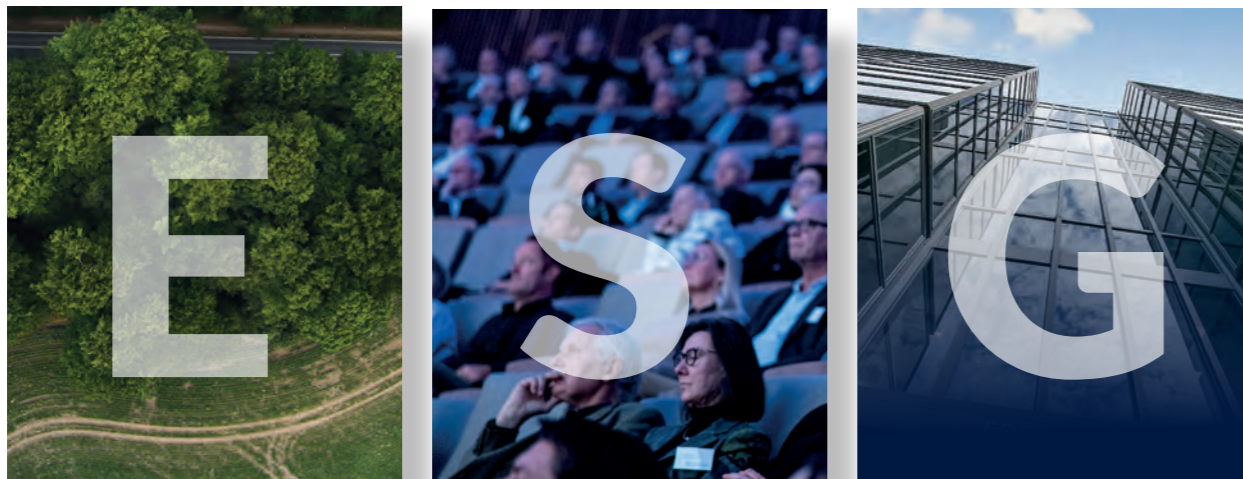
Vi har et meget tæt samarbejde med de forskellige uddannelsesinstitutioner, der tager sig af grunduddannelsen til ejendomsmæglerfaget. Vi har mange besøg fra skolerne med deres klasser for at fortælle dem om mæglerbranchen. Vi tager et pænt antal studerende ind straks fra studiestart og giver dem et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

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

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

Miljø og klima

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



Bygge- og ejendomsbranchen anslås at stå for 30% af Danmarks samlede CO₂-udledning og Danmarks bygninger står for ca. 40% af det danske energiforbrug. Vi ønsker at tage del i de mange forbedringer, der kan og bør implementeres i branchen. At mindske ejendomsbranchens CO₂-udledning kræver en samlet indsats fra mange parter. Vi kan gennem rådgivning og videndeling bidrage til at forbedre indsatserne på det bæredygtige område, som er det område, hvor vi kan gøre den væsentligste forskel.

Vores største potentiale for at bidrage til en positiv indvirkning på miljøet og samfundet er derfor knyttet til vores rådgivning overfor vores kunder. Vi forpligter os i EDC Poul Erik Bech til at rådgive og informere vores kunder bedst muligt om bæredygtige ejendomme. For at kunne give de bedst mulige råd og anbefalinger har vi allieret os med en lang række personer, der har erfaring inden for ejendomme og bæredygtighed.

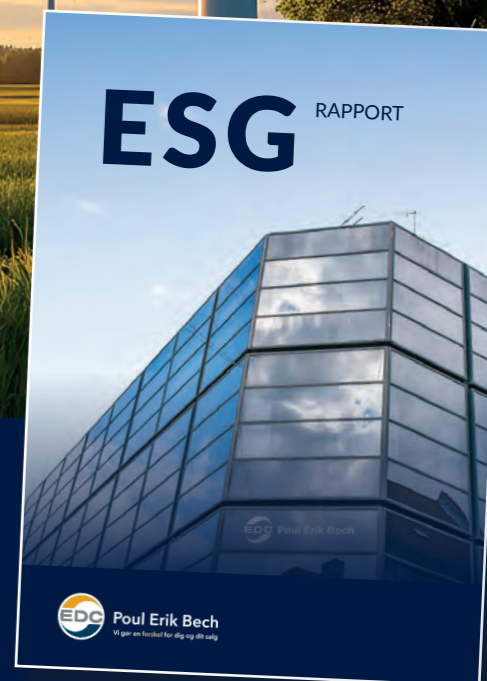
Disse tiltag giver os en nuancering af de problemstillinger, som vi som ejendomsmæglere og rådgivere må navigere i og bidrage til. Vi kan have en betydelig indflydelse på vores kunders beslutninger om ejendomsinvesteringer, og derved spille en rolle i at reducere den samlede miljøpåvirkning. Den bæredygtige agenda er i konstant udvikling, og vi forpligter os til kontinuerligt at udvide vores videnhorisont, så vi kan have en dialog med de kunder og samarbejdspartnere, der ønsker sparring eller samarbejde på området.

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

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

Vores ESG-udvalg

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



En bæredygtig vision: Vi vil mindske vores CO₂-aftryk

Vores ESG-initiativer

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

For at mindske vores CO₂-aftryk arbejder vi på at beregne vores CO₂-udledning. Det indebærer overvågning og rapportering af vores udledning i flere aspekter af vores

virksomhed. Ved at kende vores udledning kan vi målrettet arbejde på at reducere den og træffe de nødvendige beslutninger for at minimere vores påvirkning på miljøet. Vi forpligter os til at reducere vores klimaaftryk og fremme bæredygtighed i vores virksomhedspraksis. Derfor har vi lagt en strategi for initiativer, der skal implementeres for, at mindske vores belastning af miljøet.

Læs mere om vores initiativer på:
www.poulerikbech.dk/esg

Antikorruption, menneskerettigheder m.m.

Antikorruption

Vi tolererer ingen former for korruption, pengeafpresning eller bestikkelse. Vi giver ikke økonomiske bidrag til politiske partier eller grupper eller individuelle politikere. Ej heller tolererer vi nogen former for bestikkelse eller andre ulovlige betalinger i forholdet til vores leverandører, underentreprenører og andre forretningspartnere. Vi gør alt, hvad vi kan for at afvise bestikkelse, korruption og økonomisk kriminalitet inden for vores indflydelsesområde. Vi har ikke en særskilt politik om antikorruption og bestikkelse, da vi overholder Dansk Ejendomsmæglerforenings etiske retningslinjer og de gældende lovkrav i forhold til habilitet og dobbeltrepræsentation. Ovennævnte forhold indgår som en del i vores interne undervisning.

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

Menneskerettigheder og whistleblowerordning

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

Whistleblowerordning

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

I henhold til Lov om Beskyttelse af Whistleblowere ("Whistleblowerloven"), Lov om Forebyggende Foran-

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

- Indberetninger kan indgives af alle medarbejdere, herunder deltids- og fuldtidsansatte, freelancere, frivillige, lønnede og ulønnede praktikanter, med tilknytning til EDC gruppen. Indberetningen kan ske via EDC's supportsystem eller ved personlig eller skriftlig henvendelse til EDC gruppens koncernjurist.
- Indberetninger kan også indgives af personer, der tidligere har arbejdet for EDC gruppen, og som indberetter om oplysninger vedkommende er kommet i besiddelse af i den periode, personen arbejdede for EDC gruppen.
- Personer, som endnu ikke er påbegyndt arbejde hos EDC gruppen, der kommer i besiddelse af oplysninger i forbindelse med ansættelsesprocessen eller andre før-kontraktretlige forhandlinger, kan også indgive indberetning under EDC gruppens whistleblowerordning. Desuden kan indberetninger gives af EDC gruppens samarbejdspartnere.

- Overtrædelser eller potentielle overtrædelser af Hvidvaskloven
- Overtrædelser af evt. tavshedspligter
- Misbrug af økonomiske midler
- Tyveri, svig, underslæb, bedrageri og bestikkelse
- Grove eller gentagende lovovertrædelser
- Seksuel chikane eller andre grove personrelaterede konflikter på arbejdspladsen, fx grov chikane, kønsdiskrimination, overfald eller vold mv.

Vi har ikke haft nogen indkomne sager i 2024.

Opsamling på virksomhedens arbejde med samfundsansvar i året og forventninger fremover

En virksomheds samfundsansvar skal næppe kendetegnes ved en lovmæssig redegørelse i tilknytning til årsregnskabet, men derimod i de daglige handlinger i vores forhold til medarbejdere, kunder, leverandører og i forholdet til de mennesker og det samfund, vi i øvrigt omgiver os med. Via en meget bevidst holdning til at søge at fastholde medarbejderne i et livsforløb i virksomheden, har vi opnået en for branchen meget betydelig grad af stabilitet og skabt en arbejdsplads, der er stærkt værdibaseret. Vi vil foretage yderligere tiltag, der styrker medarbejdertrivsel, herunder udvikle nye digitale værktøjer og IT-systemer, som hjælper vores medarbejdere i hverdagen.

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

Ved overdragelsen af 60% af virksomheden til en almennyttig fond, sikrer vi, at vi er en aktiv bidragsyder til det samfund, vi er en del af. Gennem overskuddet i mæglervirksomheden støtter Poul Erik Bech Fonden foreninger, hvor frivillige ildsjæle fx gør en forskel for udsatte børn. Udviklingen på det sociale område sker bl.a. ved, at kendskabet til Poul Erik Bech Fonden øges, hvilket medvirker til et stigende antal ansøgninger. Vi forventer fortsat i 2025 at være en aktiv bidragsyder på kunstområdet primært i Varde.

Dataetik

Vi har ikke en bredt, formuleret politik for dataetik, men persondata er for vores virksomhed det væsentligste område. Vores persondatapolitik er tilgængelig på vores hjemmeside. Her har vi beskrevet vores politik om indhentning, opbevaring og videregivelse mv. af personoplysninger:

www.poulerikbech.dk/persondatapolitik

Kønsmæssig sammensætning af ledelsen

Øverste ledelsesorgan

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

Dato (31.12)	2024	2023	2022	2021	2020
Antal medlemmer	3	3	*)	*)	*)
Underrepræsenteret køn i %	33%	33%	*)	*)	*)

Ligelig fordeling af køn

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

Anvendt regnskabspraksis

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

Øvrige ledelsesniveauer

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

Dato (31.12)	2024	2023	2022	2021	2020
Antal medlemmer	1	1	*)	*)	*)
Underrepræsenteret køn i %	0%	0%	*)	*)	*)

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

Anvendt regnskabspraksis

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

Vil du holdes opdateret på ejendomsmarkedet?

Tilmeld dig nyheder om:



Boligmarkedet

Med EDC's nyhedsbrev holder vi dig orienteret om seneste nyt på boligmarkedet, tendenser og prisudviklinger. Tilmeld dig på: www.edc.dk/erhverv/om-os/tilmeld-nyhedsbrev



Erhvervsejendomsmarkedet

Tilmeld dig vores elektroniske erhvervsnyhedsbrev, så holder vi dig orienteret om tendenser, nøgletal og nye erhvervsejendomme. Tilmeld dig på: www.ejendomsnyheder.dk

Åbningstider

8-22 alle ugens dage 365 dage om året - Ring til os på Tlf.: +45 3330 1000

Uden for din lokale EDC Poul Erik Bech normale åbningstid kontakt os på +45 7021 6217



Poul Erik Bech

Bremerholm 29 • 1069 København K • Tlf.: +45 3330 1000

Note		Koncern		Modervirksomhed	
		2024	2023	2024	2023
		DKK	t.DKK	DKK	t.DKK
1	Nettoomsætning	603.376.968	557.010	0	0
	Andre driftsindtægter	16.915.657	16.765	0	0
	Driftsomkostninger	-80.442.585	-71.549	0	0
	Andre eksterne omkostninger	-75.089.511	-70.838	-282.354	-43
	Bruttoresultat	464.760.529	431.388	-282.354	-43
2	Personaleomkostninger	-374.415.552	-351.896	-1.500.000	-1.500
	Resultat før af- og nedskrivninger	90.344.977	79.492	-1.782.354	-1.543
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-7.843.841	-14.308	0	0
	Andre driftsomkostninger	-730.143	0	0	0
	Resultat af primær drift	81.770.993	65.184	-1.782.354	-1.543
4	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	42.133.311	58.565
5	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	692.056	15.798	0	16.132
	Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	2.524.181	1.846	2.524.181	1.846
6	Andre finansielle indtægter	17.673.918	33.689	15.664.411	61
7	Andre finansielle omkostninger	-1.349.472	-1.510	-1.246.112	-30
	Resultat før skat	101.311.676	115.007	57.293.437	75.031
8	Skat af årets resultat	-21.030.756	-22.343	-2.779.907	333
	Årets resultat	80.280.920	92.664	54.513.530	75.364

Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	692.056	15.798	42.068.260	74.697
Forslag til udbytte for regnskabsåret	16.700.000	16.700	16.700.000	16.700
Minoritetsinteresser	25.767.390	17.301	0	0
Overført resultat	37.121.474	42.865	-4.254.730	-16.033
I alt	80.280.920	92.664	54.513.530	75.364

AKTIVER		Koncern		Modervirksomhed	
		31.12.24 DKK	31.12.23 t.DKK	31.12.24 DKK	31.12.23 t.DKK
Note					
	Goodwill	39.131.236	40.871	0	0
10	Immaterielle anlægsaktiver i alt	39.131.236	40.871	0	0
	Grunde og bygninger	185.241.651	175.111	0	0
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4.447.653	3.464	389.564	390
11	Materielle anlægsaktiver i alt	189.689.304	178.575	389.564	390
12	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	246.616.792	252.070
12	Kapitalandele i associerede virksomheder	98.350.138	96.428	0	0
13	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	1.150.000	900	0	0
12	Andre værdipapirer og kapitalandele	4.648.428	6.121	3.372.598	3.142
13	Deposita	2.952.647	3.365	0	0
13	Andre tilgodehavender	30.067.947	31.672	0	0
	Finansielle anlægsaktiver i alt	137.169.160	138.486	249.989.390	255.212
	Anlægsaktiver i alt	365.989.700	357.932	250.378.954	255.602
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	38.952.640	36.545	0	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	21.375.405	27.583	57.788.266	29.771
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	0	72	0	0
18	Udskudt skatteaktiv	1.076.877	1.915	0	0
	Tilgodehavende selskabsskat	0	0	0	336
	Andre tilgodehavender	7.343.671	5.699	1.660.095	2.274
14	Periodeafgrænsningsposter	3.400.967	4.229	0	0
15	Tilgodehavender i alt	72.149.560	76.043	59.448.361	32.381
	Andre værdipapirer og kapitalandele	289.345.328	246.099	214.116.158	206.656
	Værdipapirer og kapitalandele i alt	289.345.328	246.099	214.116.158	206.656
	Likvide beholdninger	68.394.800	55.103	1.802.761	0
	Omsætningsaktiver i alt	429.889.688	377.245	275.367.280	239.037
	Aktiver i alt	795.879.388	735.177	525.746.234	494.639

		Koncern		Modervirksomhed	
		31.12.24 DKK	31.12.23 t.DKK	31.12.24 DKK	31.12.23 t.DKK
PASSIVER					
Note					
16	Selskabskapital	500.000	500	500.000	500
	Reserve for opskrivninger	1.379.761	1.380	0	0
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	46.245.793	45.495	114.308.454	119.762
	Reserve for sikringstransaktioner	0	703	0	0
	Overført resultat	457.976.937	428.283	391.294.037	356.099
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	16.700.000	16.700	16.700.000	16.700
	Egenkapital tilhørende moderselskabets kapitalejere	522.802.491	493.061	522.802.491	493.061
17	Minoritetsinteresser	35.870.415	28.434	0	0
	Egenkapital i alt	558.672.906	521.495	522.802.491	493.061
18	Hensættelser til udskudt skat	0	0	33.060	31
19	Andre hensatte forpligtelser	23.046.344	21.027	0	0
	Hensatte forpligtelser i alt	23.046.344	21.027	33.060	31
20	Gæld til realkreditinstitutter	47.276.922	50.625	0	0
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	47.276.922	50.625	0	0
20	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2.221.611	1.762	0	0
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	16.224.480	10.547	0	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.989.190	15.735	48.200	47
	Deposita	486.044	609	0	0
	Selskabsskat	17.501.972	19.514	1.362.483	0
	Anden gæld	114.260.608	93.863	1.500.000	1.500
	Periodeafgrænsningsposter	199.311	0	0	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	166.883.216	142.030	2.910.683	1.547
	Gældsforpligtelser i alt	214.160.138	192.655	2.910.683	1.547
	Passiver i alt	795.879.388	735.177	525.746.234	494.639
21	Oplysninger om dagsværdi				
22	Eventualforpligtelser				
23	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				
24	Nærtstående parter				

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for opskrivninger	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis- metode	Reserve for sikringstrans- aktioner	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsåret	Egenkapital til- hørende modervirksom- hedens kapitalejere	Minoritets- interesser	Egenkapital i alt
Koncern:									
Egenkapitalopgørelse for 01.01.23 - 31.12.23									
Saldo pr. 01.01.23	500.000	1.379.761	49.405.509	853.063	363.360.937	3.334.000	418.833.270	24.881.748	443.715.018
Udloddet udbytte fra associerede virksomheder	0	0	-13.221.053	0	13.221.053	0	0	0	0
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	0	0	-192.820	0	0	-192.820	0	-192.820
Betalt udbytte	0	0	0	0	0	-3.334.000	-3.334.000	-14.437.873	-17.771.873
Køb og salg af minoritetsandele	0	0	0	0	2.001.820	0	2.001.820	689.290	2.691.110
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	354.378	0	71.200	0	425.578	0	425.578
Skat af egenkapitalbevægelser	0	0	0	42.420	-79.123	0	-36.703	0	-36.703
Overførsler til/fra andre reserver	0	0	-6.841.996	0	6.841.996	0	0	0	0
Forslag til resultatdisponering	0	0	15.798.212	0	42.865.490	16.700.000	75.363.702	17.301.425	92.665.127
Saldo pr. 31.12.23	500.000	1.379.761	45.495.050	702.663	428.283.373	16.700.000	493.060.847	28.434.590	521.495.437

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for opskrivninger	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis- metode	Reserve for sikringstran- saktioner	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsåret	Egenkapital til- hørende modervirksom- hedens kapitalejere	Minoritets- interesser	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.24 - 31.12.24									
Saldo pr. 01.01.24	500.000	1.379.761	45.495.050	702.663	428.283.373	16.700.000	493.060.847	28.434.590	521.495.437
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	0	0	-201.850	0	0	-201.850	0	-201.850
Betalt udbytte	0	0	0	0	0	-16.700.000	-16.700.000	-17.288.200	-33.988.200
Køb og salg af minoritetsandele	0	0	0	0	-7.970.489	0	-7.970.489	-1.046.005	-9.016.494
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	58.687	0	-2.641	0	56.046	2.641	58.687
Skat af egenkapitalbevægelser	0	0	0	44.407	0	0	44.407	0	44.407
Overførsler til/fra andre reserver	0	0	0	-545.220	545.220	0	0	0	0
Forslag til resultatdisponering	0	0	692.056	0	37.121.474	16.700.000	54.513.530	25.767.390	80.280.920
Saldo pr. 31.12.24	500.000	1.379.761	46.245.793	0	457.976.937	16.700.000	522.802.491	35.870.416	558.672.907

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for opskrivninger	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis- metode	Reserve for sikringstrans- aktioner	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsåret	Egenkapital til- hørende modervirksom- hedens kapitalejere	Minoritets- interesser	Egenkapital i alt
Modervirksomhed:									
Egenkapitalopgørelse for 01.01.23 - 31.12.23									
Saldo pr. 01.01.23	500.000	0	112.592.521	0	302.406.749	3.334.000	418.833.270	0	418.833.270
Udloddet udbytte fra tilknyttede virksomheder	0	0	-17.000.000	0	17.000.000	0	0	0	0
Udloddet udbytte fra associerede virksomheder	0	0	-13.221.053	0	13.221.053	0	0	0	0
Betalt udbytte	0	0	0	0	0	-3.334.000	-3.334.000	0	-3.334.000
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	2.197.875	0	0	0	2.197.875	0	2.197.875
Overførsler til/fra andre reserver	0	0	-39.504.471	0	39.504.471	0	0	0	0
Forslag til resultatdisponering	0	0	74.697.156	0	-16.033.454	16.700.000	75.363.702	0	75.363.702
Saldo pr. 31.12.23	500.000	0	119.762.028	0	356.098.819	16.700.000	493.060.847	0	493.060.847

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for opskrivninger	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis- metode	Reserve for sikringstrans- aktioner	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsåret	Egenkapital til- hørende modervirksom- hedens kapitalejere	Minoritets- interesser	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.24 - 31.12.24									
Saldo pr. 01.01.24	500.000	0	119.762.028	0	356.098.819	16.700.000	493.060.847	0	493.060.847
Udloddet udbytte fra tilknyttede virksomheder	0	0	-39.515.000	0	39.515.000	0	0	0	0
Betalt udbytte	0	0	0	0	0	-16.700.000	-16.700.000	0	-16.700.000
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	-8.071.886	0	0	0	-8.071.886	0	-8.071.886
Overførsler til/fra andre reserver	0	0	65.052	0	-65.052	0	0	0	0
Forslag til resultatdisponering	0	0	42.068.260	0	-4.254.730	16.700.000	54.513.530	0	54.513.530
Saldo pr. 31.12.24	500.000	0	114.308.454	0	391.294.037	16.700.000	522.802.491	0	522.802.491

Koncernens pengestrømsopgørelse

Note	Koncern	
	2024 DKK	2023 t.DKK
Årets resultat	80.280.920	92.664
25 Reguleringer	13.714.439	-4.080
Forskydning i driftskapital		
Tilgodehavender	-2.613.424	-2.353
Leverandører af varer og tjenesteydelser	421.627	894
Andre driftsafledte gældsforpligtelser	26.464.774	18.438
Andre hensatte forpligtelser	2.019.344	-1.227
Pengestrømme fra driften før skat	120.287.680	104.336
Betalt selskabsskat	-22.105.497	-2.852
Pengestrømme fra driften	98.182.183	101.484
Køb af immaterielle anlægsaktiver	-4.260.370	-9.597
Køb af materielle anlægsaktiver	-16.340.966	-1.273
Salg af materielle anlægsaktiver	4.509.859	473
Køb af værdipapirer og kapitalandele (anlægsaktiver)	-1.401.960	-1.142
Salg af værdipapirer og kapitalandele (anlægsaktiver)	1.615.900	16.237
Køb og salg af værdipapirer (omsætningsaktiver)	-42.266.102	-10.572
Salg af dattervirksomheder og aktiviteter	139.101	0
Modtaget udbytte	10.844.067	15.067
Ændring i andre tilgodehavender (anlægsaktiver)	1.955.638	-3.478
Ændring i udlån til tilknyttede virksomheder	6.207.010	-19.860
Pengestrømme fra investeringer	-38.997.823	-14.145
Køb og salg af minoritetsandele mv.	-9.016.494	2.691
Betalt udbytte	-33.988.200	-17.772
Afdrag på gæld til realkreditinstitutter	-2.888.091	-662
Ændring i kortfristet gæld til kreditinstitutter	0	-24.081
Pengestrømme fra finansiering	-45.892.785	-39.824
Årets samlede pengestrømme	13.291.575	47.515
Likvide beholdninger ved årets begyndelse	55.103.225	7.588
Likvide beholdninger ved årets slutning	68.394.800	55.103
Likvide beholdninger ved årets slutning specificeres således:		
Likvide beholdninger	68.394.800	55.103
I alt	68.394.800	55.103

	Koncern		Modervirksomhed	
	2024 DKK	2023 t.DKK	2024 DKK	2023 t.DKK

1. Nettoomsætning

Der gives nedenfor oplysninger om nettoomsætningens fordeling på aktiviteter og geografiske markeder. Segmentoplysningerne er udarbejdet i overensstemmelse med selskabets regnskabspraksis og følger selskabets interne økonomistyring.

Nettoomsætningen fordeles sig således på aktiviteter:

Bolig	373.929.148	350.338	0	0
Erhverv	229.447.820	206.672	0	0
I alt	603.376.968	557.010	0	0

Nettoomsætningen fordeles sig således på geografiske markeder:

Danmark	603.376.968	557.010	0	0
I alt	603.376.968	557.010	0	0

2. Personaleomkostninger

Lønninger	332.577.426	313.268	1.500.000	1.500
Pensioner	17.240.872	15.751	0	0
Andre omkostninger til social sikring	4.077.676	4.361	0	0
Andre personaleomkostninger	20.519.578	18.516	0	0
I alt	374.415.552	351.896	1.500.000	1.500

Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	563	576	0	0
--	-----	-----	---	---

Vederlag til ledelsen:

Vederlag til direktion og bestyrelse	1.830.000	1.830	0	0
--------------------------------------	-----------	-------	---	---

Med henvisning til årsregnskabslovens § 98 b, stk. 3, nr. 1 er vederlag til direktion og bestyrelse sammendraget for 2024 og 2023, da oplysningerne ellers vil føre til, at der vises beløb for et enkelt ledelsesmedlem.

	Koncern		Modervirksomhed	
	2024 DKK	2023 t.DKK	2024 DKK	2023 t.DKK

3. Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor

Lovpligtig revision af årsregnskabet	599.000	610	7.900	8
Andre erklæringsopgaver med sikkerhed	24.000	0	0	0
Skatterådgivning	313.000	352	4.000	4
Andre ydelser	839.000	774	20.550	19
I alt	1.775.000	1.736	32.450	31

4. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Resultatandele fra tilknyttede virksomheder	0	0	42.068.259	58.500
Eliminering af interne gevinster og tab	0	0	65.052	65
I alt	0	0	42.133.311	58.565

5. Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Resultatandele fra associerede virksomheder	692.056	15.798	0	16.132
I alt	692.056	15.798	0	16.132

6. Andre finansielle indtægter

Renteindtægter i øvrigt	8.099.521	7.379	4.733.537	50
Valutakursreguleringer	3.756	0	0	0
Øvrige finansielle indtægter	9.570.641	26.310	10.930.874	11
I alt	17.673.918	33.689	15.664.411	61

	Koncern		Modervirksomhed	
	2024 DKK	2023 t.DKK	2024 DKK	2023 t.DKK

7. Andre finansielle omkostninger

Renteomkostninger i øvrigt	1.195.386	1.350	0	0
Valutakursreguleringer	0	9	1	0
Øvrige finansielle omkostninger	154.086	151	1.246.111	30
I alt	1.349.472	1.510	1.246.112	30

8. Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	20.192.931	21.515	2.777.541	-336
Årets regulering af udskudt skat	837.825	828	2.366	3
I alt	21.030.756	22.343	2.779.907	-333

9. Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	692.056	15.798	42.068.260	74.697
Forslag til udbytte for regnskabsåret	16.700.000	16.700	16.700.000	16.700
Minoritetsinteresser	25.767.390	17.301	0	0
Overført resultat	37.121.474	42.865	-4.254.730	-16.033
I alt	80.280.920	92.664	54.513.530	75.364

10. Immaterielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Goodwill
Koncern:	
Kostpris pr. 01.01.24	144.334.233
Tilgang i året	4.260.370
Kostpris pr. 31.12.24	148.594.603
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.24	-103.462.987
Afskrivninger i året	-6.000.380
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.24	-109.463.367
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.24	39.131.236

11. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Koncern:		
Kostpris pr. 01.01.24	177.702.123	15.841.561
Tilgang i året	13.888.350	2.452.616
Afgang i året	-3.295.560	-956.642
Overførsler i årets løb til/fra andre poster	-50.053	50.053
Kostpris pr. 31.12.24	188.244.860	17.387.588
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.24	-2.591.371	-12.377.344
Afskrivninger i året	-476.390	-1.367.071
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	64.552	804.480
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.24	-3.003.209	-12.939.935
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.24	185.241.651	4.447.653
Modervirksomhed:		
Kostpris pr. 01.01.24	0	389.564
Kostpris pr. 31.12.24	0	389.564
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.24	0	389.564

12. Værdipapirer og kapitalandele

Beløb i DKK	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	Kapitalandele i associerede virksomheder	Andre værdipapirer og kapitalandele
Koncern:			
Kostpris pr. 01.01.24	0	50.933.445	6.121.043
Tilgang i året	0	1.170.900	231.060
Afgang i året	0	0	-1.703.675
Kostpris pr. 31.12.24	0	52.104.345	4.648.428
Opskrivninger pr. 01.01.24	0	45.495.050	0
Årets resultat fra kapitalandele	0	692.056	0
Øvrige egenkapitalreguleringer fra kapitalandele	0	58.687	0
Opskrivninger pr. 31.12.24	0	46.245.793	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.24	0	98.350.138	4.648.428
Positive forskelsbeløb ved første indregning af kapitalandele målt til indre værdi	0	0	0
Modervirksomhed:			
Kostpris pr. 01.01.24	132.308.338	0	3.141.538
Tilgang i året	0	0	231.060
Kostpris pr. 31.12.24	132.308.338	0	3.372.598
Opskrivninger pr. 01.01.24	119.762.029	0	0
Årets resultat fra kapitalandele	42.068.259	0	0
Udbytte relateret til kapitalandele	-39.515.000	0	0
Andre reguleringer vedrørende kapitalandele	-8.006.834	0	0
Opskrivninger pr. 31.12.24	114.308.454	0	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.24	246.616.792	0	3.372.598
Positive forskelsbeløb ved første indregning af kapitalandele målt til indre værdi	0	0	0

12. Værdipapirer og kapitalandele - fortsat -

Navn og hjemsted:	Ejerandel
Dattervirksomheder:	
Ejendomsmægleraktieselskabet Poul Erik Bech, København	96%
EDC Poul Erik Bech, Næstved A/S, København	63%
EDC Poul Erik Bech, Sønderborg A/S, København	50%
EDC Poul Erik Bech, Guderup A/S, København	100%
EDC Poul Erik Bech, Allerød A/S, København	100%
EDC Torben Larsen A/S, Silkeborg	33%
EDC Poul Erik Bech, Randers A/S, København	100%
EDC Poul Erik Bech, Tune A/S, København	50%
EDC Poul Erik Bech, Køge A/S, København	50%
EDC Poul Erik Bech, Faxe ApS, København	75%
EDC Poul Erik Bech, Vordingborg A/S, København	50%
EDC Poul Erik Bech, Vanløse A/S, København	50%
EDC Poul Erik Bech, Rødovre A/S, København	50%
EDC Poul Erik Bech, Silkeborg A/S, København	100%
EDC Poul Erik Bech, Helsingør A/S, København	55%
EDC Poul Erik Bech, Viborg A/S, København	50%
EDC Poul Erik Bech, Rødby A/S, København	75%
EDC Poul Erik Bech, Hørsholm A/S, København	100%
EDC Poul Erik Bech, Falkoner Alle A/S, København	75%
EDC Poul Erik Bech, Frederikssund A/S, København	50%
EDC Poul Erik Bech, Karrebæksminde A/S, København	63%
EDC Poul Erik Bech, Gl. Kongevej A/S, København	50%
EDC Poul Erik Bech, Godthåbsvej A/S, København	100%
EDC Poul Erik Bech, Aalborg A/S, København	75%
EDC Poul Erik Bech, Roskilde A/S, København	45%
EDC Poul Erik Bech, Odense C A/S, København	64%
EDC Poul Erik Bech, Aabenraa A/S, København	75%
EDC Poul Erik Bech, Holmbladsgade A/S, København	63%
EDC Poul Erik Bech, Slagelse A/S, København	100%

EDC Poul Erik Bech, Gentofte A/S, København	100%
EDC Poul Erik Bech, Maribo A/S, København	50%
EDC Poul Erik Bech, Greve A/S, København	75%
EDC Poul Erik Bech, Rødekro A/S, København	75%
EDC Poul Erik Bech, Esbjerg og Hjerting A/S, København	50%
EDC Poul Erik Bech, Syndbyvester Plads A/S, København	63%
EDC Poul Erik Bech, Ørestad A/S, København	75%
EDC Poul Erik Bech, Hedehusene A/S, København	50%
EDC Poul Erik Bech, Vallensbæk A/S, København	100%
EDC Poul Erik Bech, Ishøj A/S, København	100%
EDC Købermægler 1 ApS, København	50%
EDC Poul Erik Bech, Valby A/S, København	60%
EDC Poul Erik Bech, Hvidovre A/S, København	50%
EDC Poul Erik Bech, Jyllinge A/S, København	50%
EDC Poul Erik Bech, Holbæk A/S, København	75%
EDC Poul Erik Bech, Risskov A/S, København	50%
EDC PEB AM Holding A/S, København	50%
EDC Poul Erik Bech/Arne Madsen, Brønshøj A/S, København	100%
EDC Poul Erik Bech, Ballerup A/S, København	75%
EDC Poul Erik Bech, Nørrebro A/S, København	60%
EDC Poul Erik Bech, Herlev A/S, København	100%
EDC Poul Erik Bech, Virum ApS, København	100%
EDC Poul Erik Bech, Lyngby ApS, København	100%
EDC Poul Erik Bech, Dalum ApS, København	75%
EDC Poul Erik Bech, Næsby ApS, København	100%
EDC Poul Erik Bech, Middelfart ApS, København	50%
EDC Poul Erik Bech, Hundested A/S, København	90%
EDC Poul Erik Bech, Langeland A/S, København	75%
Holdingselskabet Poul Erik Bech Erhverv A/S, København	100%
EDC Erhverv Poul Erik Bech, Hillerød A/S, København	60%
EDC Erhverv Poul Erik Bech Trekantområdet, Kolding A/S, København	100%
EDC Erhverv Poul Erik Bech, Esbjerg A/S, København	70%
EDC Erhverv Poul Erik Bech, Aalborg Holding A/S, København	44%

EDC Erhverv Poul Erik Bech, Aalborg P/S, København	80%
EDC Erhverv Poul Erik Bech, København P/S, København	96%
EDC Erhverv Poul Erik Bech, Fyn A/S, København	57%
La Cour & Lykke A/S, København	75%
EDC Poul Erik Bech, Taastrup P/S, København	100%
EDC Erhverv Poul Erik Bech/Ibo, Herlev A/S, København	50%
EDC Erhverv Poul Erik Bech Trekantområdet, Vejle A/S, København	75%
EDC Erhverv Poul Erik Bech, Silkeborg A/S, København	100%
EDC Erhverv Poul Erik Bech, Sønderjylland P/S, København	60%
EDC Erhverv Poul Erik Bech, Sjælland A/S, København	90%
EDC Erhverv Poul Erik Bech, Næstved, København	90%
EDC Erhverv Poul Erik Bech, Roskilde A/S, København	70%
EDC Erhverv Poul Erik Bech, Slagelse A/S, København	50%
EDC Erhverv Poul Erik Bech, Køge A/S, København	70%
EDC Poul Erik Bech, Herning P/S, København	63%
EDC Landbrug Poul Erik Bech P/S, København	50%
EDC Erhverv Poul Erik Bech, Aarhus P/S, København	69%
Komplementarselskabet PEB ApS, København	100%
LEA Ejendomspartner A/S, København	100%
FBU Invest ApS, Humlebæk	100%
IT2REAL ApS, København	100%
Ejendomsselskabet PEB ApS, København	100%

Associerede virksomheder:

EDC-holding A/S, Frederiksberg	28%
EDC Poul Erik Bech, Aros A/S, Aarhus	50%

I de selskaber, hvor modervirksomheden ejer 50% eller mindre af ovenstående dattervirksomheder, har modervirksomheden bestemmende indflydelse i kraft af ejerftaler med de øvrige kapitalejere, hvorfor disse selskaber er klassificeret som dattervirksomheder.

13. Finansielle anlægsaktiver i øvrigt

Beløb i DKK	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	Deposita	Andre tilgodeha- vender
Koncern:			
Kostpris pr. 01.01.24	900.000	3.365.186	32.371.138
Tilgang i året	250.000	0	7.019.700
Afgang i året	0	-412.539	-9.322.891
Kostpris pr. 31.12.24	1.150.000	2.952.647	30.067.947
Nedskrivninger pr. 01.01.24	0	0	-698.871
Tilbageførsel af nedskrivninger fra tidligere år	0	0	698.871
Nedskrivninger pr. 31.12.24	0	0	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.24	1.150.000	2.952.647	30.067.947

	Koncern		Modervirksomhed	
	31.12.24	31.12.23	31.12.24	31.12.23
	DKK	t.DKK	DKK	t.DKK

14. Periodeafgrænsningsposter

Forudbetalte omkostninger	3.400.967	4.229	0	0
I alt	3.400.967	4.229	0	0

15. Tilgodehavender

Tilgodehavender, der forfalder til betaling mere end 1 år efter regnskabsårets udløb	0	0	57.788.266	0
--	---	---	------------	---

Tilgodehavender, der forfalder til betaling mere end 1 år efter regnskabsårets udløb, indgår i regnskabsposten tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder i moderselskabets årsregnskab.

16. Selskabskapital

Selskabskapitalen består af:

	Antal	Pålydende værdi i alt DKK
Kapitalklasse A	200.000	200.000
Kapitalklasse B	300.000	300.000
I alt		500.000

	Koncern		Modervirksomhed	
	31.12.24 DKK	31.12.23 t.DKK	31.12.24 DKK	31.12.23 t.DKK

17. Minoritetsinteresser

Minoritetsinteresser primo	28.434.589	24.882	0	0
Betalt udbytte	-17.288.200	-14.438	0	0
Køb og salg af minoritetsandele	-1.046.005	689	0	0
Øvrige egenkapitalbevægelser	2.641	0	0	0
Minoritetsinteressernes andel af årets resultat	25.767.390	17.301	0	0
I alt	35.870.415	28.434	0	0

18. Udskudt skat

Udskudt skatteaktiv pr. 01.01.24	1.914.702	2.743	-30.694	-28
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	-837.825	-828	-2.366	-3
Udskudt skatteaktiv pr. 31.12.24	1.076.877	1.915	-33.060	-31

Udskudt skat fordeler sig således:

Immaterielle anlægsaktiver	-2.101.206	-2.439	0	0
Materielle anlægsaktiver	665.122	700	-33.060	-31
Finansielle anlægsaktiver	-170.188	-218	0	0
Hensatte forpligtelser	2.675.292	3.863	0	0
Gældsforpligtelser	7.857	9	0	0
I alt	1.076.877	1.915	-33.060	-31

19. Andre hensatte forpligtelser

Beløb i DKK	Andre hensatte forpligtelser
Koncern:	
Forpligtelser pr. 01.01.24	21.027.017
Hensat i året	2.019.327
Forpligtelser pr. 31.12.24	23.046.344

	31.12.24 DKK	31.12.23 t.DKK	31.12.24 DKK	31.12.23 t.DKK
Andre hensatte forpligtelser forventes at fordele sig således:				
Langfristede forpligtelser	20.854.995	19.412	0	0
Kortfristede forpligtelser	2.191.349	1.615	0	0
I alt	23.046.344	21.027	0	0

20. Langfristede gældsforpligtelser

	Afdrag første år DKK	Restgæld efter 5 år DKK	Gæld i alt 31.12.24 DKK	Gæld i alt 31.12.23 t.DKK
Koncern:				
Gæld til realkreditinstitutter	2.221.611	38.054.685	49.498.533	52.387
I alt	2.221.611	38.054.685	49.498.533	52.387

21. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Børsnoterede værdipapirer og kapitalandele	Afledte finansiel- le instrumenter
Koncern:		
Dagsværdi pr. 31.12.24	289.345.328	0
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	1.005.971	0
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i egenkapitalen	0	-150.400
Modervirksomhed:		
Dagsværdi pr. 31.12.24	214.116.158	0
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	3.761.828	0

22. Eventualforpligtelser

Koncern:

Leasingforpligtelser

Koncernens eventualforpligtelser vedrørende huslejekontrakter udgør t.DKK 7.771.

Andre eventualforpligtelser

Koncernen er sambeskattet med øvrige danske selskaber i den overliggende koncern og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen udgør maksimalt et beløb svarende til de andele af kapitalen, som ejes direkte eller indirekte af den ultimative modervirksomhed. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten mv.

Modervirksomhed:

Kautionsforpligtelser

Selskabet har stillet kaution for tilknyttede virksomheders gæld til realkreditinstitutter. Kautionen er maksimeret til t.DKK 24.118. Tilknyttede virksomheders gæld til omfattede realkreditinstitutter udgør på balancedagen t.DKK 20.276. Moderselskabet har endvidere stillet selvskyldnerkaution overfor tilknyttede virksomheders gæld til kreditinstitutter. Den omfattede gæld udgør på balancedagen t.DKK 0.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter forholdsmæssigt for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af den ultimative modervirksomhed. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten m.v.

23. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Koncern:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 49.499 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 188.478. Den samlede pantsætning inkl. ejerpantebreve stillet til sikkerhed for ejerforeninger udgør t.DKK 55.472.

Af koncernens "Andre værdipapirer og kapitalandele" er aktier med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 8.148, stillet til sikkerhed for restkøbesum vedrørende køb af aktivitet.

24. Nærtstående parter

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

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

Vederlag til ledelsen fremgår af note 2. Personaleomkostninger.

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

	Koncern	
	2024	2023
	DKK	t.DKK

25. Reguleringer til pengestrømsopgørelse

Gevinst ved salg af anlægsaktiver mv.	-2.452.236	-441
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	7.843.841	14.308
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-692.056	-15.798
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	-2.524.181	-1.846
Skat af årets resultat	21.030.756	22.344
Øvrige reguleringer, kursregulering af værdipapirer, udbytte mv.	-9.491.685	-22.647
I alt	13.714.439	-4.080

26. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

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

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år, bortset fra reklassifikation mellem hensatte forpligtelser og anden gæld i balancen, hvor sammenligningstallene er tilpasset tilsvarende.

Generelt om indregning og måling

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

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

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

KONCERNREGNSKAB

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

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

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

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

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

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

VIRKSOMHEDSSAMMENSLUTNINGER

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes fra erhvervelsestidspunktet henholdsvis stiftelsestidspunktet. Erhvervelsestidspunktet er det tidspunkt, hvor der opnås kontrol over virksomheden. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelses- henholdsvis afviklingstidspunktet. Afståelsestidspunktet er det tidspunkt, hvor kontrollen over virksomheden overgår til tredjemand.

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

Opgørelse af dagsværdi af de væsentligste aktiver og forpligtelser ved overtagelsen er foretaget på baggrund af ledelsens bedste skøn.

Den på erhvervelsestidspunktet opgjorte goodwill (positivt forskelsbeløb) indregnes under immaterielle anlægsaktiver. Goodwill fra erhvervede virksomheder reguleres indtil 12 måneder efter erhvervelsestidspunktet.

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

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

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

AFLEDTE FINANSIELLE INSTRUMENTER

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles de til dagsværdi og indregnes i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Dagsværdiregulering af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme (pengestrømssikring), indregnes i egenkapitalen under reserve for sikringstransaktioner. Medfører den sikrede transaktion indregning af et aktiv eller en forpligtelse, indregnes den akkumulerede dagsværdiregulering af sikringsinstrumentet, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, i kostprisen for aktivet eller forpligtelsen. Medfører den sikrede transaktion indregning af en indtægt eller en omkostning, indregnes den akkumulerede dagsværdiregulering af sikringsinstrumentet, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, sammen med den sikrede indtægt eller omkostning.

Hvis den sikrede transaktion ikke længere forventes at finde sted, ophører behandlingen som pengestrømssikring, og den akkumulerede dagsværdiregulering af sikringsinstrumentet overføres til resultatopgørelsen under andre finansielle poster. Hvis den sikrede transaktion fortsat forventes at finde sted, men betingelserne for pengestrømssikring ikke længere er opfyldt, ophører behandlingen som sikring, og den akkumulerede dagsværdiregulering af sikringsinstrumentet forbliver under egenkapitalen, indtil transaktionen finder sted.

Dagsværdiregulering af afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som regnskabsmæssig sikring, indregnes løbende i resultatopgørelsen under andre finansielle poster.

LEASINGKONTRAKTER

Leasingydelser vedrørende operationelle leasingkontrakter indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

26. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**RESULTATOPGØRELSE****Nettoomsætning**

Nettoomsætning omfatter salærindtægter og øvrige honorarindtægter. Salærindtægter mv. indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes, dvs. når ydelsen er leveret til kunden og de kontraktlige forpligtelser er opfyldt. Nettoomsætningen måles til salgsværdien af de fastsatte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjemand samt med fradrag af rabatter.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder lejeindtægter, negativ goodwill og gevinster ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter omkostninger til markedsføring samt lignende direkte omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter andre variable omkostninger, salgsomkostninger, bilomkostninger, lokaleomkostninger og administrationsomkostninger samt øvrige kapacitetsomkostninger, herunder tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

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

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

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

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

Grunde afskrives ikke.

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

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

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder omkostninger ved udlejningsaktivitet og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder

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

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

26. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver**

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

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

Andre finansielle poster

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

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

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

Skat af årets resultat

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

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

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

26. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**BALANCE****Immaterielle anlægsaktiver***Goodwill*

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

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

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

Materielle anlægsaktiver

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

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

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

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

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

Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver

Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver omfatter betalinger til leverandører forud for leveringstidspunktet.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

26. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder***Kapitalandele i tilknyttede virksomheder*

I modervirksomhedens balance indregnes og måles kapitalandele i dattervirksomheder efter indre værdis metode. På kapitalandele i dattervirksomheder betragtes indre værdis metode som en konsolideringsmetode, og der henvises til afsnittet "Indre værdis metode" for nærmere omtale heraf.

Kapitalandele i associerede virksomheder

I balancen indregnes og måles kapitalandele i associerede virksomheder efter indre værdis metode. På kapitalandele i associerede virksomheder betragtes indre værdis metode som en målemetode, og der henvises til afsnittet "Indre værdis metode" for nærmere omtale heraf.

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

Indre værdis metode

Kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, måles ved første indregning til kostpris. Transaktionsomkostninger, der direkte kan henføres til erhvervelsen, indregnes i kostprisen for kapitalandele. Transaktionsomkostninger ved erhvervelse af dattervirksomheder indregnes dog i resultatopgørelsen på afholdelsestidspunktet.

Efterfølgende indregning og måling af kapitalandele efter indre værdis metode indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi, opgjort efter ejervirksomhedens regnskabspraksis, reguleret for resterende værdi af goodwill samt gevinster og tab ved transaktioner med de pågældende virksomheder. Kapitalandele, hvor oplysninger til brug for indregning efter indre værdis metode ikke er kendte, måles til kostpris.

Kapitalandele med regnskabsmæssig negativ værdi måles til DKK 0. Tilgodehavender, der anses for at være en del af den samlede investering i de pågældende virksomheder, nedskrives med en eventuel resterende negativ indre værdi. Øvrige tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, tilgodehavendet vurderes uerholdeligt. Der indregnes en hensat forpligtelse til at dække den resterende negative indre værdi i det omfang, ejervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

Ved erhvervelse af minoritetsandele i dattervirksomheder indregnes forskellen mellem vederlaget og den regnskabsmæssige indre værdi af kapitalandelene i modervirksomhedens egenkapital.

Goodwill indregnet under kapitalandele afskrives lineært på grundlag af en individuel vurdering af aktivets brugstid. Brugstiden for goodwill er fastsat til 5-10 år for kapitalandele i dattervirksomheder. Brugstiden er fastsat under hensyntagen til de forventede fremtidige nettoindtægter fra den virksomhed, som goodwill er knyttet til.

26. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -*Gevinster eller tab ved afhændelse af kapitalandele*

Gevinster eller tab ved afhændelse af kapitalandele opgøres som forskellen mellem afhændelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inkl. ikke afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Gevinster og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

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

Nedskrivning af anlægsaktiver

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

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke, medmindre goodwill indgår i den regnskabsmæssige værdi af kapitalandele.

26. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Tilgodehavender**

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

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Deposita, der er indregnet under aktiver, omfatter betalte deposita til udlejer vedrørende selskabets indgåede lejeaftaler.

Periodeafgrænsningsposter

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

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer måles til dagsværdi svarende til kursværdien på balancedagen.

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Egenkapital

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

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

Nettoopskrivning af kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, indregnes i modervirksomhe-

26. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

dens årsregnskab under egenkapitalen i reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Urealiserede gevinster og tab på finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme (pengestrømssikring), indregnes under egenkapitalen i reserve for sikringstransaktioner. Reserven måles med fradrag af udskudt skat. Reserven opløses, når den sikrede transaktion finder sted eller den ikke længere forventes at finde sted.

Hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til fratrædelsesgodtgørelser til partnere, omkostninger til garantiforpligtelser samt skyldige betingede vederlag ved køb af virksomhed m.v. og indregnes, når selskabet på balancedagen har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer. Hensatte forpligtelser måles til nettorealisationseværdi eller dagsværdi, såfremt forpligtelsen forventes indfriet på længere sigt.

Aktuelle og udskudte skatter

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

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

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

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

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

26. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Gældsforpligtelser**

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

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

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

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

PENGESTRØMSOPGØRELSE

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

Pengestrømme fra driften opgøres som årets resultat, reguleret for ikke kontante driftsposter, betalte selskabsskatter og ændringer i driftskapitalen.

Pengestrømme fra investeringer omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af virksomheder og finansielle aktiver samt køb, udvikling, forbedring og salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Pengestrømme fra finansiering omfatter ændringer i modervirksomhedens aktiekapital og omkostninger forbundet hermed og finansiering fra udbetalt udbytte til ejerne, samt optagelse af og afdrag på langfristede gældsforpligtelser.

Likviditeten ved årets begyndelse og slutning sammensætter sig af likvide beholdninger.

Modervirksomheden har undladt at udarbejde pengestrømsopgørelse med henvisning til årsregnskabslovens § 86, stk. 4, idet modervirksomheden indgår i pengestrømsopgørelsen for koncernen.