

# **EDC Erhverv Poul Erik Bech, København A/S**

CVR-nr. 25 13 83 17

## **Årsrapport for 2013**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 29.04.14

Steen Lundbye  
Dirigent



---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 14
Noter	15 - 17

---

---

**Selskabet**

---

EDC Erhverv Poul Erik Bech, København A/S  
Nørre Voldgade 19  
1358 København K  
Hjemsted: København  
CVR-nr.: 25 13 83 17

---

**Bestyrelse**

---

Poul Erik Bech, Ejendomsmægler, valuar; MDE  
Stig Theilmann, Ejendomsmægler, valuar; MDE  
Jørgen Jørgensen, Direktør, HD

---

**Direktion**

---

Bjarne Bering Andersen, Ejendomsmægler, valuar; MDE

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.13 - 31.12.13 for EDC Erhverv Poul Erik Bech, København A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 28. marts 2014

### **Direktionen**

Bjarne Bering Andersen  
Ejendomsmægler, valuar; MDE

### **Bestyrelsen**

Poul Erik Bech  
Ejendomsmægler, valuar; MDE

Stig Theilmann  
Ejendomsmægler, valuar; MDE

Jørgen Jørgensen  
Direktør, HD

**Til kapitalejerne i EDC Erhverv Poul Erik Bech, København A/S**

**PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET**

Vi har revideret årsregnskabet for EDC Erhverv Poul Erik Bech, København A/S for regnskabsåret 01.01.13 - 31.12.13, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

**Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

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

**Revisors ansvar**

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

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

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## **Konklusion**

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

## **UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN**

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

København, den 28. marts 2014

### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jan Molin

Statsaut. revisor

### **Hovedaktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i lighed med tidligere år af ejendomsmæglervirksomhed.

### **Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.13 - 31.12.13 udviser et resultat på DKK 1.952.048 mod t.DKK 4.409 for tiden 01.01.12 - 31.12.12. Balancen viser en egenkapital på DKK 18.255.192.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Note		2013 DKK	2012 t.DKK
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>22.458.040</b>	<b>23.962</b>
1	Personaleomkostninger	-19.807.616	-18.038
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-37.115	-82
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>2.613.309</b>	<b>5.842</b>
2	Andre finansielle indtægter	49.064	58
	Andre finansielle omkostninger	-902	-1
	<b>Finansielle poster i alt</b>	<b>48.162</b>	<b>57</b>
	<b>Resultat før skat</b>	<b>2.661.471</b>	<b>5.899</b>
3	Skat af årets resultat	-709.423	-1.490
	<b>Årets resultat</b>	<b>1.952.048</b>	<b>4.409</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
	Overført resultat	1.952.048	4.409
	<b>I alt</b>	<b>1.952.048</b>	<b>4.409</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.13	31.12.12
Note		DKK	t.DKK
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	0
4	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	Andre tilgodehavender	540	0
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>540</b>	<b>0</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>540</b>	<b>0</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	3.877.311	7.288
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	20.947.549	15.652
	Udskudt skatteaktiv	51.800	69
	Andre tilgodehavender	323.092	88
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>25.199.752</b>	<b>23.097</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>1.527.758</b>	<b>1.499</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>26.727.510</b>	<b>24.596</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>26.728.050</b>	<b>24.596</b>

<b>PASSIVER</b>		31.12.13	31.12.12
Note		DKK	t.DKK
	Selskabskapital	500.000	500
	Overført resultat	17.755.192	15.803
5	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>18.255.192</b>	<b>16.303</b>
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	1.263.734	523
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.594.818	1.544
	Selskabsskat	692.223	1.470
	Anden gæld	4.922.083	4.756
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>8.472.858</b>	<b>8.293</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>8.472.858</b>	<b>8.293</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>26.728.050</b>	<b>24.596</b>

6 Eventualforpligtelser

7 Nærtstående parter

**GENERELT**

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

**Generelt om indregning og måling**

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

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

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

**RESULTATOPGØRELSE****Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning fratrukket de til nettoomsætningen medgåede driftsomkostninger.

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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler og tab på debitorer mv.

**Afskrivninger**

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

	Brugstid, år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

**Finansielle poster**

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

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

**Skatter**

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

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

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

**BALANCE****Materielle anlægsaktiver**

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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

**Finansielle anlægsaktiver**

Andre tilgodehavender består af deposita, der måles til amortiseret kostpris.

**Værdiforringelse af aktiver**

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

**Tilgodehavender**

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

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

**Egenkapital**

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

**Aktuelle og udskudte skatter**

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

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.

### **Gældsforpligtelser**

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

	2013	2012
	DKK	t.DKK

### 1. Personaleomkostninger

Lønninger	16.274.384	15.086
Pensioner	97.075	99
Andre omkostninger til social sikring	216.523	191
Personaleomkostninger i øvrigt	3.219.634	2.662
I alt	19.807.616	18.038

### 2. Andre finansielle indtægter

Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	49
Øvrige finansielle indtægter	49.064	9
I alt	49.064	58

### 3. Skatter

Årets aktuelle skat	692.223	1.470
Årets udskudte skat	17.200	20
I alt	709.423	1.490

**4. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 31.12.12	3.305.543
Kostpris pr. 31.12.13	3.305.543
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.12	3.305.543
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.13	3.305.543
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.13	0

**5. Egenkapital**

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.12 - 31.12.12</i>		
Saldo pr. 01.01.12	500.000	11.393.648
Forslag til resultatdisponering	0	4.409.496
Saldo pr. 31.12.12	500.000	15.803.144
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.13 - 31.12.13</i>		
Saldo pr. 01.01.13	500.000	15.803.144
Forslag til resultatdisponering	0	1.952.048
Saldo pr. 31.12.13	500.000	17.755.192

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.

Selskabskapitalen består af:

	Antal	Pålydende værdi
Aktieklasser A	500	1.000

## 6. Eventualforpligtelser

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

## 7. Nærtstående parter

Ejerforhold:

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

Holdingselskabet Poul Erik Bech Erhverv A/S, København.

EDC Erhverv Poul Erik Bech, København A/S indgår i koncernregnskabet for modervirksomheden Holdingselskabet Poul Erik Bech Erhverv A/S, København.

EDC Erhverv Poul Erik Bech, København A/S indgår sammen med EDC Poul Erik Bech Holding A/S i koncernregnskabet for EDC Poul Erik Bech Holding A/S, København.