

**Ejendomsmægleraktiesel  
skabet Thorkild  
Kristensen**  
Hasserisvej 143  
9000 Aalborg  
CVR-nr. 20456698

**Årsrapport 2017**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 25.04.2018

**Dirigent**

---

Navn: Jesper Møller Christensen

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2017	6
Balance pr. 31.12.2017	7
Egenkapitalopgørelse for 2017	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

Ejendomsmægleraktieselskabet Thorkild Kristensen  
Hasserisvej 143  
9000 Aalborg

CVR-nr.: 20456698

Hjemsted: Aalborg

Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

### Bestyrelse

Lars Beltoft Ørbæk, formand  
Jesper Møller Christensen  
Allan Nørgaard  
Per Søndergaard Pedersen

### Direktion

Allan Nørgaard

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Østre Havnepromenade 26, 4. sal  
9000 Aalborg

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 for Ejendomsmægleraktieselskabet Thorkild Kristensen.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 25.04.2018

### Direktion

Allan Nørgaard

### Bestyrelse

Lars Beltoft Ørbæk  
formand

Jesper Møller Christensen

Allan Nørgaard

Per Søndergaard Pedersen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Ejendomsmægleraktieselskabet Thorkild Kristensen

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsmægleraktieselskabet Thorkild Kristensen for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

## Den uafhængige revisors erklæringer

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

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

Aalborg, den 25.04.2018

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Lars Birner Sørensen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne11671

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets formål er at drive administrationselskab for koncernens tilknyttede selskaber.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat udviser et overskud på 3.989 t.kr., hvilket anses som tilfredsstillende.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.890.287</b>	<b>1.761.634</b>
Personaleomkostninger	1	(2.145.589)	(2.272.108)
Af- og nedskrivninger		<u>(68.507)</u>	<u>(78.906)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>(323.809)</b>	<b>(589.380)</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		4.334.177	5.064.541
Andre finansielle indtægter	2	53.434	46.401
Andre finansielle omkostninger	3	<u>(151.872)</u>	<u>(66.360)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>3.911.930</b>	<b>4.455.202</b>
Skat af årets resultat	4	<u>77.185</u>	<u>121.694</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>3.989.115</u></b>	<b><u>4.576.896</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		4.092.500	4.827.500
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		5.069.177	1.033.614
Overført resultat		<u>(5.172.562)</u>	<u>(1.284.218)</u>
		<b><u>3.989.115</u></b>	<b><u>4.576.896</u></b>



**Balance pr. 31.12.2017**

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		624.199	656.155
Indretning af lejede lokaler		360.163	396.714
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>984.362</b>	<b>1.052.869</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		6.018.874	6.512.195
Andre tilgodehavender		34.489	216.534
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	6	<b>6.053.363</b>	<b>6.728.729</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>7.037.725</b>	<b>7.781.598</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		153.742	285.126
Andre tilgodehavender		37.115	0
Tilgodehavende selskabsskat		1.696.310	1.800.545
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.887.167</b>	<b>2.085.671</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		79.310	89.100
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>79.310</b>	<b>89.100</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>77.117</b>	<b>85.901</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>2.043.594</b>	<b>2.260.672</b>
<b>Aktiver</b>		<b>9.081.319</b>	<b>10.042.270</b>

**Balance pr. 31.12.2017**

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		401.604	159.927
Overført overskud eller underskud		81.650	426.712
Forslag til udbytte for regnskabsåret		4.092.500	4.827.500
<b>Egenkapital</b>		<b>5.075.754</b>	<b>5.914.139</b>
Udskudt skat		153.000	147.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>153.000</b>	<b>147.000</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		326.494	107.333
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.785.295	2.032.601
Skyldig selskabsskat		1.111.915	1.303.412
Anden gæld		628.861	537.785
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.852.565</b>	<b>3.981.131</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>3.852.565</b>	<b>3.981.131</b>
<b>Passiver</b>		<b>9.081.319</b>	<b>10.042.270</b>
Eventualforpligtelser	7		

## Egenkapitalopgørelse for 2017

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Reserve for netto- opskrivning efter indre værdis metode kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.</b>
Egenkapital primo	500.000	159.927	426.712	4.827.500
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	4.827.500	(4.827.500)
Udbytte fra tilknyttede virksomheder	0	(4.827.500)	0	0
Årets resultat	0	5.069.177	(5.172.562)	4.092.500
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>500.000</b>	<b>401.604</b>	<b>81.650</b>	<b>4.092.500</b>
				<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo				5.914.139
Udbetalt ordinært udbytte				0
Udbytte fra tilknyttede virksomheder				(4.827.500)
Årets resultat				3.989.115
<b>Egenkapital ultimo</b>				<b>5.075.754</b>

## Noter

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gager og lønninger	1.646.779	1.682.720
Pensioner	156.488	205.050
Andre omkostninger til social sikring	94.365	81.397
Andre personaleomkostninger	247.957	302.941
	<b>2.145.589</b>	<b>2.272.108</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>5</b>	
	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>2. Andre finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	44.329	15.569
Renteindtægter i øvrigt	3.605	5.532
Dagsværdireguleringer	5.500	25.300
	<b>53.434</b>	<b>46.401</b>
	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>3. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	95.162	24.328
Renteomkostninger i øvrigt	46.920	42.032
Dagsværdireguleringer	9.790	0
	<b>151.872</b>	<b>66.360</b>
	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>4. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	(83.185)	(132.407)
Ændring af udskudt skat	6.000	10.713
	<b>(77.185)</b>	<b>(121.694)</b>

## Noter

	<b>Andre anlæg, drifts- materiel og inventar kr.</b>	<b>Indretning af lejede lokaler kr.</b>
<b>5. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo	<u>1.722.849</u>	<u>730.933</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>1.722.849</u></b>	<b><u>730.933</u></b>
Af- og nedskrivninger primo	(1.066.694)	(334.219)
Årets afskrivninger	<u>(31.956)</u>	<u>(36.551)</u>
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b><u>(1.098.650)</u></b>	<b><u>(370.770)</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>624.199</u></b>	<b><u>360.163</u></b>
		<b>Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder kr.</b>
<b>6. Finansielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo		<u>1.524.770</u>
<b>Kostpris ultimo</b>		<b><u>1.524.770</u></b>
Opskrivninger primo		4.987.427
Andel af årets resultat		4.334.177
Udbytte		<u>(4.827.500)</u>
<b>Opskrivninger ultimo</b>		<b><u>4.494.104</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b><u>6.018.874</u></b>

## Noter

	<u>Hjemsted</u>	<u>Rets-</u> <u>form</u>	<u>Ejer-</u> <u>andel</u> <u>%</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:			
Ejendomsmægleraktieselskabet Thorkild Kristensen Blokhus	Aalborg	A/S	70,0
Ejendomsmægleraktieselskabet Thorkild Kristensen Erhverv	Aalborg	A/S	75,0
Ejendomsmægleraktieselskabet Thorkild Kristensen Bolig	Aalborg	A/S	70,0

### 7. Eventualforpligtelser

Selskabet har kautioneret for CAPA 2 Holding ApS' gæld til Spar Nord A/S, begrænset til 1.100 t.kr.

Selskabet er administrationselskab i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter eksterne omkostninger.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

#### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

#### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med alle danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar (scrapværdi: 0 kr.)	5 år
Indretning af lejede lokaler (scrapværdi: 0 kr.)	20 år

For indretning af lejede lokaler og aktiver omfattet af finansielle leasingaftaler udgør afskrivningsperioden maksimalt aftaleperioden.

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomhedens regnskab efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.



## Anvendt regnskabspraksis

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Tilgodehavende og skyldig Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

### Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede værdipapir, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i henholdsvis den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.