

---

# ***Ejendomsmæglerfirmaet Lilienhoff A/S***

Filosofgangen 20, 5000 Odense C

## **Årsrapport for 2018**

---

CVR-nr. 28 15 84 59

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 8 /2 2019

Peter Demant Milton  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 4

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 5

Balance 31. december 6

Egenkapitalopgørelse 8

Noter til årsregnskabet 9

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Ejendomsmæglerfirmaet Lilienhoff A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2018.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 8. februar 2019

## Direktion

Peter Demant Milton

## Bestyrelse

Hans Michael Lilienhoff  
formand

Peter Demant Milton

Søren Schou Lilienhoff

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsmæglerfirmaet Lilienhoff A/S

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsmæglerfirmaet Lilienhoff A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

## 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 regnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

## Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, 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 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 regnskabet 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 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 regnskabet 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 selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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.

Odense, den 8. februar 2019

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Poul Erik Jacobsen

statsautoriseret revisor

mne10086

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Ejendomsmæglerfirmaet Lilienhoff A/S Filosofgangen 20 5000 Odense C  Telefon: +45 70 22 12 35 Telefax: +45 70 22 12 37 E-mail: kontakt@lilienhoff.dk Hjemmeside: www.lilienhoff.dk  CVR-nr.: 28 15 84 59 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Odense
<b>Bestyrelse</b>	Hans Michael Lilienhoff, formand Peter Demant Milton Søren Schou Lilienhoff
<b>Direktion</b>	Peter Demant Milton
<b>Revision</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Rytterkasernen 21 5000 Odense C
<b>Advokat</b>	Kromann Reumert Rådhuspladsen 3 8000 Århus C
<b>Pengeinstitut</b>	Sydbank Vestergade 33 5100 Odense C

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2018 DKK	2017 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>10.628.222</b>	<b>9.400.042</b>
Personaleomkostninger	2	-7.372.898	-5.595.590
<b>Resultat før afskrivninger</b>		<b>3.255.324</b>	<b>3.804.452</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	3	-190.055	-173.994
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>3.065.269</b>	<b>3.630.458</b>
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		983.352	1.009.485
Finansielle indtægter	4	6.231	5.039
Finansielle omkostninger	5	-28.843	-3.153
<b>Resultat før skat</b>		<b>4.026.009</b>	<b>4.641.829</b>
Skat af årets resultat	6	-702.327	-825.215
<b>Årets resultat</b>		<b>3.323.682</b>	<b>3.816.614</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	3.323.682	3.816.614
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	784.558
Overført resultat	0	-784.558
	<b>3.323.682</b>	<b>3.816.614</b>

# Balance 31. december

## Aktiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Software		130.418	176.438
Goodwill		0	0
<b>Immaterielle anlægsaktiver</b>	7	<b>130.418</b>	<b>176.438</b>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		195.361	259.007
Indretning af lejede lokaler		396.557	460.946
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>591.918</b>	<b>719.953</b>
Kapitalandele i dattervirksomheder		1.238.352	1.264.485
Deposita		58.522	58.522
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>1.296.874</b>	<b>1.323.007</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>2.019.210</b>	<b>2.219.398</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		962.050	715.866
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	164.844
Andre tilgodehavender		6.106	204.330
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder		79.516	48.090
Periodeafgrænsningsposter		58.408	81.344
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.106.080</b>	<b>1.214.474</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>3.054.753</b>	<b>3.801.252</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>4.160.833</b>	<b>5.015.726</b>
<b>Aktiver</b>		<b>6.180.043</b>	<b>7.235.124</b>



# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Selskabskapital		500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		229.500	229.500
Overført resultat		270.500	270.500
Foreslået udbytte for regnskabsåret		3.323.682	3.816.614
<b>Egenkapital</b>		<b>4.323.682</b>	<b>4.816.614</b>
Hensættelse til udskudt skat	8	84.582	81.129
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>84.582</b>	<b>81.129</b>
Kreditinstitutter		56.930	0
Anden gæld		1.714.849	2.337.381
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.771.779</b>	<b>2.337.381</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.771.779</b>	<b>2.337.381</b>
<b>Passiver</b>		<b>6.180.043</b>	<b>7.235.124</b>
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		
Anvendt regnskabspraksis	10		

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	500.000	229.500	270.500	3.816.614	4.816.614
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-3.816.614	-3.816.614
Årets resultat	0	0	0	3.323.682	3.323.682
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>500.000</b>	<b>229.500</b>	<b>270.500</b>	<b>3.323.682</b>	<b>4.323.682</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1 Væsentligste aktiviteter

Selskabet driver statsautoriseret ejendomsmæglervirksomhed.

	2018	2017
	DKK	DKK
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	6.740.604	5.148.857
Pensioner	523.049	363.869
Andre omkostninger til social sikring	109.245	82.864
	<b>7.372.898</b>	<b>5.595.590</b>
<b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b>	<b>14</b>	<b>11</b>
<b>3 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger af immaterielle anlægsaktiver	46.020	46.020
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	144.035	127.974
	<b>190.055</b>	<b>173.994</b>
<b>4 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	0	4.272
Andre finansielle indtægter	6.231	767
	<b>6.231</b>	<b>5.039</b>
<b>5 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	28.843	3.153
	<b>28.843</b>	<b>3.153</b>

## Noter til årsregnskabet

	2018 DKK	2017 DKK
<b>6 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	698.874	791.758
Årets udskudte skat	3.453	33.457
	<b>702.327</b>	<b>825.215</b>
<b>7 Immaterielle anlægsaktiver</b>		
	Software DKK	Goodwill DKK
Kostpris 1. januar	460.232	1.880.000
Kostpris 31. december	460.232	1.880.000
Ned- og afskrivninger 1. januar	283.794	1.880.000
Årets afskrivninger	46.020	0
Ned- og afskrivninger 31. december	329.814	1.880.000
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>130.418</b>	<b>0</b>
	2018 DKK	2017 DKK
<b>8 Hensættelse til udskudt skat</b>		
Immaterielle anlægsaktiver	28.692	38.816
Materielle anlægsaktiver	55.890	42.313
	<b>84.582</b>	<b>81.129</b>

Udskudt skat er afsat med 22% svarende til den aktuelle skattesats.

## Noter til årsregnskabet

	<u>2018</u> DKK	<u>2017</u> DKK
<b>9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Leje- og leasingforpligtelser</b>		
Leasingforpligtelser fra operationel leasing. Samlede fremtidige leasingydelse:		
Inden for 1 år	284.127	284.127
Mellem 1 og 5 år	<u>189.418</u>	<u>473.545</u>
	<u><b>473.545</b></u>	<u><b>757.672</b></u>

### Andre eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv.

# Noter til årsregnskabet

## 10 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsmæglerfirmaet Lilienhoff A/S for 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2018 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og distribution samt kontorhold mv.

# Noter til årsregnskabet

## 10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Bruttofortjeneste

Bruttoresultatet opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og andre driftsomkostninger.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posten ”Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder”.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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 danske dattervirksomheder. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### Immaterielle anlægsaktiver

Immaterielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Goodwill afskrives lineært over den økonomiske brugstid, der er vurderet til 5 år. Software afskrives over 10 år.

### Materielle anlægsaktiver

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

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt,

# Noter til årsregnskabet

## 10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar            5 år

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne.

### Øvrige finansielle anlægsaktiver

Øvrige finansielle anlægsaktiver omfatter deposita.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje og leasing.



# Noter til årsregnskabet

## 10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### **Egenkapital**

#### ***Udbytte***

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

#### **Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser**

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

#### **Finansielle gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.