

# VKST Ejendomsmægler ApS

Fulbyvej 15  
4180 Sorø  
CVR-nr. 29 81 40 07

**Årsrapport for 2018**  
(10. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 05/02 2019

---

Pia Nielsen  
Dirigent

Fulbyvej 15  
4180 Sorø  
5786 0250

Agrovej 1  
4800 Nykøbing  
7027 9000

[www.vkst-revision.dk](http://www.vkst-revision.dk)

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	3
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	7
Balance 31. december	8
Noter til årsrapporten	10

## **Ledelsespåtegning**

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for VKST Ejendomsmægler ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sorø, den 22. januar 2019

### **Direktion**

Pia Nielsen  
direktør

### **Bestyrelse**

Mads Birk Kristoffersen  
formand

Peter Jørgensen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### *Til kapitalejeren i VKST Ejendomsmægler ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for VKST Ejendomsmægler ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi skal oplyse, at vi ikke overholder de krav om uafhængighed, der gælder for erklæringer med sikkerhed.

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Sorø, den 22. januar 2019

VKST Revision  
Godkendt revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 34 35 19 61

Lars Bo  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne16561

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	VKST Ejendomsmægler ApS Fulbyvej 15 4180 Sorø  CVR-nr.: 29 81 40 07  Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018  Hjemsted: Sorø
<b>Bestyrelse</b>	Mads Birk Kristoffersen, formand Peter Jørgensen
<b>Direktion</b>	Pia Nielsen, direktør
<b>Revisor</b>	VKST Revision Godkendt revisionsaktieselskab Fulbyvej 15 4180 Sorø

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for VKST Ejendomsmægler ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2018 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

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

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Indtægter vedrørende tjenesteydelser indregnes i takt med at ydelsen leveres.

### **Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer**

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### **Skat af årets resultat**

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

### **Balancen**

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Igangværende arbejder for fremmed regning**

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til salgsværdien af det udførte arbejde. Salgsværdien måles på baggrund af færdiggørelsesgraden på balancedagen og de samlede forventede indtægter på det enkelte igangværende arbejde. Færdiggørelsesgraden opgøres som andelen af de afholdte omkostninger i forhold til forventede samlede omkostninger på det enkelte igangværende arbejde.

Omkostninger i forbindelse med salgsarbejde og opnåelse af kontrakter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de afholdes.

### **Egenkapital**

#### **Udbytte**

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

#### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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.

#### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2018 kr.	2017 t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.329.660</b>	<b>2.285.867</b>
Personaleomkostninger	1	-2.317.955	-2.238.948
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>11.705</b>	<b>46.919</b>
Andre finansielle omkostninger		-6.690	-2.685
<b>Resultat før skat</b>		<b>5.015</b>	<b>44.234</b>
Skat af årets resultat		-1.188	-9.635
<b>Årets resultat</b>		<b>3.827</b>	<b>34.599</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		3.827	34.599
		<b>3.827</b>	<b>34.599</b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
		kr.	t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		73.984	0
Igangværende arbejder for fremmed regning		80.000	30.000
Andre tilgodehavender		46.819	200
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>200.803</b></u>	<u><b>30.200</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>2.071.333</b></u>	<u><b>1.953.047</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>2.272.136</b></u>	<u><b>1.983.247</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>2.272.136</b></u></u>	<u><u><b>1.983.247</b></u></u>

## Balance 31. december

	Note	2018 kr.	2017 t.kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		75.003	71.175
<b>Egenkapital</b>	2	<b>200.003</b>	<b>196.175</b>
Hensættelse til udskudt skat		3.100	1.900
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>3.100</b>	<b>1.900</b>
Modtagne forudbetalinger fra kunder		1.278.907	833.457
Leverandører af varer og tjenesteydelser		115.376	23.802
Gæld til tilknyttede virksomheder		668.750	880.662
Selskabsskat		0	11.386
Anden gæld		6.000	35.865
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.069.033</b>	<b>1.785.172</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>2.069.033</b>	<b>1.785.172</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>2.272.136</b>	<b>1.983.247</b>
Hovedaktivitet	3		
Eventualposter mv.	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

## Noter

	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> t.kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	<u>2.317.955</u>	<u>2.238.948</u>
	<u><b>2.317.955</b></u>	<u><b>2.238.948</b></u>

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>3</u>	<u>3</u>
--	----------	----------

## 2 Egenkapital

	<u>Virksomheds-</u> <u>kapital</u>	<u>Overført</u> <u>resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2018	125.000	71.176	196.176
Årets resultat	<u>0</u>	<u>3.827</u>	<u>3.827</u>
<b>Egenkapital 31. december 2018</b>	<u><b>125.000</b></u>	<u><b>75.003</b></u>	<u><b>200.003</b></u>

## 3 Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er salg og formidling af fast ejendom.

## 4 Eventualposter mv.

Selskabet har ikke påtaget sig kautionsforpligtelser.

## 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Under likvider er indeholdt t. kr. 1.313 der indestår som klientkontomidler.

Der findes herudover ikke sikkerhedsstillelser eller pantsætninger