

**Ejendomsmægleraktiesel
skabet Thorkild
Kristensen Bolig**
Hasserisvej 143
9000 Aalborg
CVR-nr. 30696867

Årsrapport 2018

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 10.04.2019

Dirigent

Navn: Jesper Møller Christensen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2018	6
Balance pr. 31.12.2018	7
Egenkapitalopgørelse for 2018	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsmægleraktieselskabet Thorkild Kristensen Bolig
Hasserisvej 143
9000 Aalborg

CVR-nr.: 30696867

Hjemsted: Aalborg

Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

Bestyrelse

Lars Beltoft Ørbæk, formand
Jesper Møller Christensen
Allan Nørgaard
Per Søndergaard Pedersen
Jette Gudiksen
Frank Vestergaard Andersen

Direktion

Jette Gudiksen
Frank Vestergaard Andersen

Revisor

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

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 for Ejendomsmægleraktieselskabet Thorkild Kristensen Bolig.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 10.04.2019

Direktion

Jette Gudiksen

Frank Vestergaard Andersen

Bestyrelse

Lars Beltoft Ørbæk
formand

Jesper Møller Christensen

Allan Nørgaard

Per Søndergaard Pedersen

Jette Gudiksen

Frank Vestergaard Andersen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Ejendomsmægleraktieselskabet Thorkild Kristensen Bolig

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsmægleraktieselskabet Thorkild Kristensen Bolig for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". 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 bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

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 10.04.2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Lars Birner Sørensen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne11671

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at drive ejendomsformidlingsvirksomhed inden for boligområdet.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat udviser et overskud på 2.825 t.kr. mod sidste års overskud på 4.445 t.kr.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		20.601.657	18.789.925
Personaleomkostninger	1	(16.768.255)	(12.883.230)
Af- og nedskrivninger		<u>(161.031)</u>	<u>(161.031)</u>
Driftsresultat		3.672.371	5.745.664
Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver		1.428	9.657
Andre finansielle indtægter	2	3.715	11.804
Andre finansielle omkostninger	3	<u>(43.695)</u>	<u>(44.211)</u>
Resultat før skat		3.633.819	5.722.914
Skat af årets resultat	4	<u>(808.761)</u>	<u>(1.278.029)</u>
Årets resultat		<u>2.825.058</u>	<u>4.444.885</u>
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		2.800.000	4.400.000
Overført resultat		<u>25.058</u>	<u>44.885</u>
		<u>2.825.058</u>	<u>4.444.885</u>

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		276.323	350.930
Indretning af lejede lokaler		673.167	759.591
Materielle anlægsaktiver	5	949.490	1.110.521
Andre værdipapirer og kapitalandele		51.869	50.441
Andre tilgodehavender		187.284	183.618
Finansielle anlægsaktiver		239.153	234.059
Anlægsaktiver		1.188.643	1.344.580
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		13.458.296	9.260.792
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		371.097	394.270
Periodeafgrænsningsposter		12.000	14.866
Tilgodehavender		13.841.393	9.669.928
Likvide beholdninger		91.472	1.425.685
Omsætningsaktiver		13.932.865	11.095.613
Aktiver		15.121.508	12.440.193

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		750.000	750.000
Overført overskud eller underskud		109.656	84.598
Forslag til udbytte for regnskabsåret		<u>2.800.000</u>	<u>4.400.000</u>
Egenkapital		<u>3.659.656</u>	<u>5.234.598</u>
Udskudt skat		<u>94.257</u>	<u>78.549</u>
Hensatte forpligtelser		<u>94.257</u>	<u>78.549</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		377.797	493.605
Gæld til tilknyttede virksomheder		243.412	0
Skyldig selskabsskat		793.053	1.265.555
Anden gæld		<u>9.953.333</u>	<u>5.367.886</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>11.367.595</u>	<u>7.127.046</u>
Gældsforpligtelser		<u>11.367.595</u>	<u>7.127.046</u>
Passiver		<u>15.121.508</u>	<u>12.440.193</u>
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	6		
Eventualforpligtelser	7		

Egenkapitalopgørelse for 2018

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	750.000	84.598	4.400.000	5.234.598
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(4.400.000)	(4.400.000)
Årets resultat	0	25.058	2.800.000	2.825.058
Egenkapital ultimo	750.000	109.656	2.800.000	3.659.656

Noter

	2018	2017
	kr.	kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	15.960.097	12.025.349
Pensioner	591.849	678.182
Andre omkostninger til social sikring	144.823	116.130
Andre personaleomkostninger	71.486	63.569
	16.768.255	12.883.230
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	16	
	2018	2017
	kr.	kr.
2. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	3.515	11.404
Renteindtægter i øvrigt	200	400
	3.715	11.804
	2018	2017
	kr.	kr.
3. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	31.153	27.986
Renteomkostninger i øvrigt	12.542	16.225
	43.695	44.211
	2018	2017
	kr.	kr.
4. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	793.053	1.265.555
Ændring af udskudt skat	15.708	12.474
	808.761	1.278.029

Noter

	Andre anlæg, drifts- materiel og inventar kr.	Indretning af lejede lokaler kr.
5. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	1.161.067	864.229
Kostpris ultimo	1.161.067	864.229
Af- og nedskrivninger primo	(810.137)	(104.638)
Årets afskrivninger	(74.607)	(86.424)
Af- og nedskrivninger ultimo	(884.744)	(191.062)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	276.323	673.167
	2018	2017
	kr.	kr.
6. Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser		
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter frem til udløb i alt	2.062.699	2.451.293

7. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Ejendomsmægleraktieselskabet Thorkild Kristensen som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildekat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

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 nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

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 og immaterielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og

Anvendt regnskabspraksis

gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle samt immaterielle anlægsaktiver.

Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver

Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver omfatter afkast i form af urealiserede gevinster af finansielle anlægsaktiver, der ikke er kapitalandele i tilknyttede eller associerede virksomheder.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder 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 kr. 0)	5 år
Indretning af lejede lokaler (scrapværdi kr. 0)	5 år

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

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Anvendt regnskabspraksis

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

Tilgodehavender

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

Andre værdipapirer og kapitalandele

Kapitalandele i øvrigt indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden), hvilket indebærer at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi.

I resultatopgørelsen indregnes selskabets andel af virksomhedens resultat.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter 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 nominel værdi.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

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