



**Ejendomsmægleraktieselskabet  
Thorkild Kristensen Bolig**

Hasserisvej 143  
9000 Aalborg  
CVR-nr. 30696867

**Årsrapport 2019**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
17.04.2020

---

**Jesper Møller Christensen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2019	7
Balance pr. 31.12.2019	8
Egenkapitalopgørelse for 2019	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Ejendomsmægleraktieselskabet Thorkild Kristensen Bolig  
Hassersvej 143  
9000 Aalborg

CVR-nr.: 30696867

Hjemsted: Aalborg

Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

## Bestyrelse

Lars Beltoft Ørbæk, formand  
Per Søndergaard Pedersen  
Jesper Møller Christensen  
Jette Gudiksen  
Allan Nørgaard  
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 01.01.2019 - 31.12.2019 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. 31.12.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 17.04.2020

## Direktion

**Jette Gudiksen**

**Frank Vestergaard Andersen**

## Bestyrelse

**Lars Beltoft Ørbæk**  
formand

**Per Søndergaard Pedersen**

**Jesper Møller Christensen**

**Jette Gudiksen**

**Allan Nørgaard**

**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 01.01.2019 - 31.12.2019, 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. 31.12.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 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.

### **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 17.04.2020

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

### **Lars Birner Sørensen**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne11671

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive ejendomsformidlingsvirksomhed inden for boligområdet.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat udviser et overskud på 160 t.kr. mod sidste års overskud på 2.825 t.kr.

## Begivenheder efter balancedagen

Efter regnskabsårets afslutning er der sket udbrud af sygdommen COVID-19 som følge af spredningen af Coronavirus. Det vurderes at selskabets marked kan blive påvirket af udbruddet. Om end det er i et tidligt stadie at vurdere effekterne heraf, er det ledelsens vurdering, at udbruddet kan resultere i økonomiske konsekvenser for kommende regnskabsår.

# Resultatopgørelse for 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>8.962.007</b>	<b>20.601.657</b>
Personaleomkostninger	1	(8.512.354)	(16.768.255)
Af- og nedskrivninger		(168.345)	(161.031)
<b>Driftsresultat</b>		<b>281.308</b>	<b>3.672.371</b>
Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver		(2.258)	1.428
Andre finansielle indtægter	2	553	3.715
Andre finansielle omkostninger	3	(61.852)	(43.695)
<b>Resultat før skat</b>		<b>217.751</b>	<b>3.633.819</b>
Skat af årets resultat	4	(58.007)	(808.761)
<b>Årets resultat</b>		<b>159.744</b>	<b>2.825.058</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		0	2.800.000
Overført resultat		159.744	25.058
<b>Resultatdisponering</b>		<b>159.744</b>	<b>2.825.058</b>



# Balance pr. 31.12.2019

## Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		215.086	276.323
Indretning af lejede lokaler		586.743	673.167
<b>Materielle aktiver</b>	5	<b>801.829</b>	<b>949.490</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		49.611	51.869
Andre tilgodehavender		191.024	187.284
<b>Finansielle aktiver</b>	6	<b>240.635</b>	<b>239.153</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>1.042.464</b>	<b>1.188.643</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		3.168.023	13.458.296
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.012.499	371.097
Periodeafgrænsningsposter		0	12.000
<b>Tilgodehavender</b>		<b>4.180.522</b>	<b>13.841.393</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>2.639.879</b>	<b>91.472</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>6.820.401</b>	<b>13.932.865</b>
<b>Aktiver</b>		<b>7.862.865</b>	<b>15.121.508</b>

**Passiver**

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Virksomhedskapital		750.000	750.000
Overført overskud eller underskud		269.400	109.656
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	2.800.000
<b>Egenkapital</b>		<b>1.019.400</b>	<b>3.659.656</b>
Udskudt skat		104.050	94.257
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>104.050</b>	<b>94.257</b>
Anden gæld		111.308	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>111.308</b>	<b>0</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		482.040	377.797
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.179.768	60.927
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		1.150.000	0
Skyldige sambeskatningsbidrag		48.214	793.053
Anden gæld		3.768.085	10.135.818
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>6.628.107</b>	<b>11.367.595</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>6.739.415</b>	<b>11.367.595</b>
<b>Passiver</b>		<b>7.862.865</b>	<b>15.121.508</b>
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	8		
Eventualforpligtelser	9		

# Egenkapitalopgørelse for 2019

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	750.000	109.656	2.800.000	3.659.656
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(2.800.000)	(2.800.000)
Årets resultat	0	159.744	0	159.744
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>750.000</b>	<b>269.400</b>	<b>0</b>	<b>1.019.400</b>

# Noter

## 1 Personaleomkostninger

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Gager og lønninger	7.701.575	15.960.097
Pensioner	611.693	591.849
Andre omkostninger til social sikring	152.057	144.823
Andre personaleomkostninger	47.029	71.486
	<b>8.512.354</b>	<b>16.768.255</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>15</b>	<b>16</b>

## 2 Andre finansielle indtægter

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	252	3.515
Renteindtægter i øvrigt	301	200
	<b>553</b>	<b>3.715</b>

## 3 Andre finansielle omkostninger

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	33.638	31.153
Renteomkostninger i øvrigt	28.214	12.542
	<b>61.852</b>	<b>43.695</b>

## 4 Skat af årets resultat

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Aktuel skat	48.214	793.053
Ændring af udskudt skat	9.793	15.708
	<b>58.007</b>	<b>808.761</b>

## 5 Materielle aktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.	Indretning af lejede lokaler kr.
Kostpris primo	1.161.067	864.229
Tilgange	20.684	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>1.181.751</b>	<b>864.229</b>
Af- og nedskrivninger primo	(884.744)	(191.062)
Årets afskrivninger	(81.921)	(86.424)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(966.665)</b>	<b>(277.486)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>215.086</b>	<b>586.743</b>

## 6 Finansielle aktiver

	Andre værdipapirer og kapital- andele kr.
Kostpris primo	30.553
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>30.553</b>
Opskrivninger primo	21.316
Årets opskrivninger	(2.258)
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>19.058</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>49.611</b>

## 7 Langfristede forpligtelser

	Forfald efter 12 måneder 2019 kr.
Anden gæld	111.308
	<b>111.308</b>

Langfristet anden gæld består af indefrosede feriepenge til afregning i 2021.

## 8 Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter frem til udløb i alt	<b>1.666.334</b>	<b>2.062.699</b>

Selskabet har indgået lejeaftale omkring leje af lokaler. Lejemålet er uopsigeligt indtil 1. januar 2024.

## 9 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Ejendomsmægleraktieselskabet Thorkild Kristensen som administrationsselskab. 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 de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets 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.

## 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 eksklusiv 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 aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle aktiver.

### 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 tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## Balancen

### Materielle aktiver

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	5 år
Indretning af lejede lokaler	5 år

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

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt. Restværdier udgør 0 kr. pr. 31.12.2019.

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

### Tilgodehavender

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

### Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen, og noterede kapitalandele, der måles til kostpris eller nettorealisationsværdi, hvis denne er lavere.

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 den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

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 sambeskatningsbidrag**

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