



Tlf.: 96 34 73 00
aalborg@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Visionsvej 51
DK-9000 Aalborg
CVR-nr. 20 22 26 70

ESTATE ROLD & KOCH A/S
HOBROVEJ 392, 9200 AALBORG SV
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 15. juni 2023

Oluf Bagge Hjortlund

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Estate Rold & Koch A/S Hobrovej 392 9200 Aalborg SV
	CVR-nr.: 36 56 44 23 Stiftet: 12. marts 2015 Kommune: Aalborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Oluf Bagge Hjortlund, formand Anne Katrine Westergaard Morten Rosendal Koch
Direktion	Morten Rosendal Koch
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
Pengeinstitut	Spar Nord Bank A/S Hadsundvej 20 9000 Aalborg
Advokat	Advokatfirmaet Hovmøller & Thorup Strandvejen 4, 1. sal 9000 Aalborg

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Estate Rold & Koch A/S.

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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Bestyrelsen og direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 15. juni 2023

Direktion:

Morten Rosendal Koch

Bestyrelse:

Oluf Bagge Hjortlund
Formand

Anne Katrine Westergaard

Morten Rosendal Koch

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejerne i Estate Rold & Koch A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Estate Rold & Koch A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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 forpligtede 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.

Aalborg, den 15. juni 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Christian Brasholt Larsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne33680

LEDELSEBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at drive ejendomsmæglervirksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for utilfredsstillende.

Selskabets ledelse forventer positive resultater for det kommende regnskabsår.

Da de forhold, som i øvrigt er nødvendige for en bedømmelse af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af årets drift, fremgår af balancen og resultatopgørelsen samt af noterne henvises hertil.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2022 kr.	2021 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		2.522.239	4.862.033
Personaleomkostninger.....	1	-3.075.149	-4.043.971
Af- og nedskrivninger.....		-103.860	-103.786
DRIFTSRESULTAT		-656.770	714.276
Andre finansielle indtægter.....	2	1.317	0
Andre finansielle omkostninger.....		-16.753	-35.754
RESULTAT FØR SKAT		-672.206	678.522
Skat af årets resultat.....	3	143.751	-163.383
ÅRETS RESULTAT		-528.455	515.139
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		0	400.000
Overført resultat.....		-528.455	115.139
I ALT		-528.455	515.139

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Goodwill.....		150.000	180.000
Immaterielle anlægsaktiver.....	4	150.000	180.000
Indretning af lejede lokaler.....		474.713	548.573
Materielle anlægsaktiver.....	5	474.713	548.573
Lejede depositum og andre tilgodehavender.....		48.000	48.000
Finansielle anlægsaktiver.....	6	48.000	48.000
ANLÆGSAKTIVER.....		672.713	776.573
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		59.281	104.900
Udskudte skatteaktiver.....		63.651	0
Andre tilgodehavender.....		35.270	208.169
Tilgodehavende selskabsskat.....		76.000	46.904
Krav på indbetaling af virksomhedskapital.....		0	250.000
Periodeafgrænsningsposter.....		8.094	19.036
Tilgodehavender.....		242.296	629.009
Likvide beholdninger.....		191.931	800.825
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		434.227	1.429.834
AKTIVER.....		1.106.940	2.206.407
PASSIVER			
Aktiekapital.....		500.000	500.000
Reserve for ikke indbetalt selskabskapital.....		0	250.000
Overført overskud.....		73.623	352.079
Forslag til udbytte.....		0	400.000
EGENKAPITAL.....		573.623	1.502.079
Hensættelse til udskudt skat.....		0	80.100
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		0	80.100
Gæld til pengeinstitutter.....		135.536	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		107.314	78.638
Anden gæld.....		290.467	545.590
Kortfristede gældsforpligtelser.....		533.317	624.228
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		533.317	624.228
PASSIVER.....		1.106.940	2.206.407
Eventualposter mv.	7		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Aktiekapital	Reserve for ikke indbetalt selskabs- kapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	500.000	250.000	352.078	400.000	1.502.078
Forslag til resultatdisponering.....			-528.455		-528.455
Transaktioner med ejere					
Ordinært udbytte.....				-400.000	-400.000
Overførsler					
Tilladt udligning.....		-250.000	250.000		0
Egenkapital 31. december 2022.....	500.000	0	73.623	0	573.623

NOTER

			Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	6	6	
Løn og gager.....	2.648.236	3.124.192	
Pensioner.....	148.000	504.000	
Andre omkostninger til social sikring.....	51.788	61.755	
Andre personaleomkostninger.....	227.125	354.024	
	3.075.149	4.043.971	
 Andre finansielle indtægter			 2
Finansielle indtægter i øvrigt.....	1.317	0	
	1.317	0	
 Skat af årets resultat			 3
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	0	140.096	
Regulering af udskudt skat.....	-143.751	23.287	
	-143.751	163.383	
 Immaterielle anlægsaktiver			 4
		Goodwill	
Kostpris 1. januar 2022.....		300.000	
Kostpris 31. december 2022.....		300.000	
Afskrivninger 1. januar 2022.....		120.000	
Årets afskrivninger		30.000	
Afskrivninger 31. december 2022.....		150.000	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....		150.000	
 Materielle anlægsaktiver			 5
		Indretning af lejede lokaler	
Kostpris 1. januar 2022.....		738.658	
Kostpris 31. december 2022.....		738.658	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022.....		190.085	
Årets afskrivninger		73.860	
Af- og nedskrivninger 31. december 2022.....		263.945	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....		474.713	

NOTER

		Note
Finansielle anlægsaktiver		6
	Lejedefinitum og andre tilgodehavender	
Kostpris 1. januar 2022.....	48.000	
Kostpris 31. december 2022.....	48.000	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....	48.000	
Eventualposter mv.		7
Eventualforpligtelser		
Selskabet har indgået huslejekontrakter med mulighed for opsigelse tidligst juli 2025. Den samlede eventualforpligtelse udgør 718 tkr.		
Hæftelse i sambeskatningen		
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.		
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Investeringselskabet MK 1983 ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.		

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Estate Rold & Koch A/S for 2022 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af ydelser indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af de afgifter og rabatter, der kan henføres til salget.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter.

Direkte omkostninger

Direkte omkostninger omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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.

BALANCEN

Immaterielle anlægsaktiver

Erhvervet goodwill måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Goodwill afskrives lineært over den økonomiske brugstid, der er vurderet til 5 år. Afskrivningsperioden er foretaget ud fra en vurdering af den erhvervede virksomheds markedsposition og indtjeningsprofil, samt branchemæssige forhold.

Fortjeneste eller tab ved salg af immaterielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Materielle anlægsaktiver

Indretning af lejede lokaler måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Indretning af lejede lokaler.....	10 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Finansielle anlægsaktiver

Deposita omfatter huslejedeposita, som indregnes og måles til kostpris. Der afskrives ikke på deposita.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skyldig skat 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 acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.