



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 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 20. april 2021

---

**Oluf Bagge Hjortlund**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

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

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Estate Rold & Koch A/S Hobrovej 392 9200 Aalborg SV
	CVR-nr.: 36 56 44 23 Stiftet: 12. marts 2015 Hjemsted: Aalborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Oluf Bagge Hjortlund, formand Tanja Bartholomæussen Rold Morten Rosendal Koch
<b>Direktion</b>	Morten Rosendal Koch
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
<b>Pengeinstitut</b>	Spar Nord Bank A/S Hadsundvej 20 9000 Aalborg
<b>Advokat</b>	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 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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 8. april 2021

Direktion:

\_\_\_\_\_  
Morten Rosendal Koch

Bestyrelse:

\_\_\_\_\_  
Oluf Bagge Hjortlund  
Formand

\_\_\_\_\_  
Tanja Bartholomæussen Rold

\_\_\_\_\_  
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 2020 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, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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 8. april 2021

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Christian Brasholt Larsen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne33680

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er at drive ejendomsmæglervirksomhed.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat er i overensstemmelse med ledelsens forventning.

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	2020 kr.	2019 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	1	<b>4.445.741</b>	<b>4.191.197</b>
Personaleomkostninger.....	2	-3.170.037	-3.167.444
Af- og nedskrivninger.....		-89.491	-86.808
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>1.186.213</b>	<b>936.945</b>
Andre finansielle indtægter.....	3	119	0
Andre finansielle omkostninger.....		-19.034	-15.749
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>1.167.298</b>	<b>921.196</b>
Skat af årets resultat.....	4	-270.467	-215.727
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>896.831</b>	<b>705.469</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		700.000	0
Ekstraordinært udbytte.....		0	700.000
Overført resultat.....		196.831	5.469
<b>I ALT</b> .....		<b>896.831</b>	<b>705.469</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Goodwill.....		210.000	240.000
<b>Immaterielle anlægsaktiver.....</b>	<b>5</b>	<b>210.000</b>	<b>240.000</b>
Indretning af lejede lokaler.....		612.788	511.272
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>6</b>	<b>612.788</b>	<b>511.272</b>
Lejededpositum og andre tilgodehavender.....		48.000	0
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>7</b>	<b>48.000</b>	<b>0</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>870.788</b>	<b>751.272</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		75.001	77.763
Andre tilgodehavender.....		1.044.959	250.000
Tilgodehavende selskabsskat.....		0	119.602
Periodeafgrænsningsposter.....		0	2.418
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>1.119.960</b>	<b>449.783</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>1.475.078</b>	<b>307.476</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>2.595.038</b>	<b>757.259</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>3.465.826</b>	<b>1.508.531</b>
<b>PASSIVER</b>			
Aktiekapital.....		500.000	500.000
Reserve for ikke indbetalt selskabskapital.....		250.000	250.000
Overført overskud.....		236.940	40.109
Forslag til udbytte.....		700.000	0
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>1.686.940</b>	<b>790.109</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		56.813	34.990
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>56.813</b>	<b>34.990</b>
Feriepengeindefrysning.....		166.766	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>8</b>	<b>166.766</b>	<b>0</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		147.375	54.000
Selskabsskat.....		230.644	0
Anden gæld.....		1.170.288	629.432
Periodeafgrænsningsposter.....		7.000	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>1.555.307</b>	<b>683.432</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>1.722.073</b>	<b>683.432</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>3.465.826</b>	<b>1.508.531</b>
Eventualposter mv.	9		



**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	Aktiekapital	Reserve for ikke indbetalt selskabs- kapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 31. december 2019.....	250.000	250.000	40.109	0	540.109
Praksisændring.....	250.000				250.000
<b>Korrigeret egenkapital 1. januar 2020..</b>	<b>500.000</b>	<b>250.000</b>	<b>40.109</b>	<b>0</b>	<b>790.109</b>
Forslag til resultatdisponering.....			196.831	700.000	896.831
<b>Egenkapital 31. december 2020.....</b>	<b>500.000</b>	<b>250.000</b>	<b>236.940</b>	<b>700.000</b>	<b>1.686.940</b>

## NOTER

	2020 kr.	2019 kr.	Note
<b>Særlige poster</b>			<b>1</b>
Selskabet har modtaget Covid-19 lønkomensation for i alt 133 tkr.			
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>2</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	6	7	
Løn og gager .....	2.578.571	2.612.118	
Pensioner.....	240.596	138.010	
Andre omkostninger til social sikring.....	21.283	21.955	
Andre personaleomkostninger.....	329.587	395.361	
	<b>3.170.037</b>	<b>3.167.444</b>	
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>3</b>
Finansielle indtægter i øvrigt.....	119	0	
	<b>119</b>	<b>0</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>4</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	248.644	200.398	
Regulering af udskudt skat.....	21.823	15.329	
	<b>270.467</b>	<b>215.727</b>	
<b>Immaterielle anlægsaktiver</b>			<b>5</b>
		Goodwill	
Kostpris 1. januar 2020.....		300.000	
<b>Kostpris 31. december 2020.....</b>		<b>300.000</b>	
Afskrivninger 1. januar 2020.....		60.000	
Årets afskrivninger .....		30.000	
<b>Afskrivninger 31. december 2020.....</b>		<b>90.000</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020.....</b>		<b>210.000</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>6</b>
		Indretning af lejede lokaler	
Kostpris 1. januar 2020.....		568.080	
Tilgang.....		161.007	
<b>Kostpris 31. december 2020.....</b>		<b>729.087</b>	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2020.....		56.808	
Årets afskrivninger .....		59.491	
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2020.....</b>		<b>116.299</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020.....</b>		<b>612.788</b>	

## NOTER

					Note
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>					<b>7</b>
				Lejedepositum og andre tilgodehavender	
Tilgang .....				48.000	
Kostpris 31. december 2020.....				48.000	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020.....</b>				<b>48.000</b>	
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>8</b>
	31/12 2020 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2019 gæld i alt	
Feriepengeindefrysning.....	166.766	0	0	0	
	<b>166.766</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>Eventualposter mv.</b>					<b>9</b>
<b>Eventualforpligtelser</b>					
Selskabet har indgået huslejeforpligtelse med 6 måneders opsigelsesvarsel, hvoraf et af lejemålene først kan opsiges i juli 2025. Den samlede eventualforpligtelse udgør 1.502 tkr.					

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Estate Rold & Koch A/S for 2020 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, bortset fra følgende ændringer.

### **Ændring i anvendt regnskabspraksis og klassifikation**

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Indregning af delvis indbetalt selskabskapital er indregnet efter bruttometoden, hvor tidligere nettometoden har været anvendt. Dette som følge af en ændring i årsregnskabsloven fra 1. januar 2020.

Den akkumulerede virkning af praksisændringerne udgør 2019 - 2020:

- Årets resultat efter skat ændres med 0 tkr.
- Balancesummen forøges med 250 tkr.
- Egenkapitalen forøges med 250 tkr.

## 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. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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.

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 salgsomkostninger 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.

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.

### **Periodeafgrænsningsposter, passiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.