

## Ejendomsmæglerfirmaet Bjerg ApS

Kirkebakken 22

8330 Beder

CVR-nr. 13 97 66 78

## Årsrapport for 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling den 23/04 2024

---

Jesper Bjerg  
Dirigent



## Indholdsfortegnelse

|   | <b>Side</b> |
|---|-------------|
| Selskabsoplysninger                                     | 1           |
| Ledelsespåtegning                                       | 2           |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang | 3           |
| Ledelsesberetning                                       | 5           |
| Anvendt regnskabspraksis                                | 6           |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023         | 9           |
| Balance pr. 31. december 2023                           | 10          |
| Egenkapitalopgørelse                                    | 12          |
| Noter   | 13          |

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Ejendomsmæglerfirmaet Bjerg ApS  
Kirkebakken 22  
8330 Beder

CVR-nr.: 13 97 66 78  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023  
Hjemsted: Aarhus

### Direktion

Jesper Bjerg, adm. direktør  
Claus Houen Dalsgaard, direktør

### Revisor

Roesgaard  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Sønderbrogade 16  
8700 Horsens

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Ejendomsmæglerfirmaet Bjerg 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 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Beder, den 28. marts 2024

### Direktion

Jesper Bjerg  
adm. direktør

Claus Houen Dalsgaard  
direktør

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Til kapitalejerne i Ejendomsmæglerfirmaet Bjerg ApS

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsmæglerfirmaet Bjerg ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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.

Horsens, den 28. marts 2024

### Roesgaard

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 37 54 31 28

Flemming Nymann  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne35455

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed indenfor ejendomsformidlingsvirksomhed og anden efter direktionens skøn beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på kr. 1.401.523, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på kr. 3.720.306.

Årets resultat anses for værende tilfredsstillende.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsmæglerfirmaet Bjerg ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023 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 med fradrag af omkostninger til hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Indtægter fra salg af handelsvarer og færdigvarer, indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.



## Anvendt regnskabspraksis

### 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 driftsindtægter

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

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger mv.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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 poster direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

## Anvendt regnskabspraksis

|   | <b>Brugstid</b> | <b>Restværdi</b> |
|---|-----------------|------------------|
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 5 år            | 0 %              |
| Indretning af lejede lokaler            | 5 år            | 0 %              |

Aktiver med en kostpris på under kr. 32.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i pengeinstitutter.

### 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 acontoskatte.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

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

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023

|   | <u>Note</u> | <u>2023</u><br>kr.      | <u>2022</u><br>kr.  |
|---|-------------|-------------------------|---------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                          |             | <b>4.375.804</b>        | <b>3.459.915</b>    |
| Personaleomkostninger                             | 1           | <u>(2.560.748)</u>      | <u>(3.444.499)</u>  |
| <b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>         |             | <b>1.815.056</b>        | <b>15.416</b>       |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver |             | <u>(115.806)</u>        | <u>(124.797)</u>    |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>            |             | <b>1.699.250</b>        | <b>(109.381)</b>    |
| Finansielle indtægter                             | 2           | 116.400                 | 141.105             |
| Finansielle omkostninger                          |             | <u>(6.822)</u>          | <u>(20.529)</u>     |
| <b>Resultat før skat</b>                          |             | <b>1.808.828</b>        | <b>11.195</b>       |
| Skat af årets resultat                            | 3           | <u>(407.305)</u>        | <u>(9.080)</u>      |
| <b>Årets resultat</b>                             |             | <b><u>1.401.523</u></b> | <b><u>2.115</u></b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>            |             |                         |                     |
| Foreslået udbytte                                 |             | 2.500.000               | 0                   |
| Overført resultat                                 |             | <u>(1.098.477)</u>      | <u>2.115</u>        |
|   |             | <b><u>1.401.523</u></b> | <b><u>2.115</u></b> |

**Balance pr. 31. december 2023**

|  | <u>Note</u> | <u>2023</u><br>kr. | <u>2022</u><br>kr. |
|--|-------------|--------------------|--------------------|
| <b>Aktiver</b>                               |             |                    |                    |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar      | 4           | 54.918             | 98.548             |
| Indretning af lejede lokaler                 | 4           | 139.062            | 211.238            |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>              |             | <b>193.980</b>     | <b>309.786</b>     |
| Deposita                                     |             | 160.032            | 160.032            |
| <b>Finansielle anlægsaktiver</b>             |             | <b>160.032</b>     | <b>160.032</b>     |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>                   |             | <b>354.012</b>     | <b>469.818</b>     |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser  |             | 1.001.550          | 1.240.245          |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder |             | 2.502.117          | 2.414.746          |
| Tilgodehavender hos kapitalinteressere       |             | 274.143            | 668.557            |
| Andre tilgodehavender                        |             | 474.000            | 0                  |
| Udskudt skatteaktiv                          | 5           | 208.771            | 201.860            |
| Periodeafgrænsningsposter                    |             | 5.989              | 3.564              |
| <b>Tilgodehavender</b>                       |             | <b>4.466.570</b>   | <b>4.528.972</b>   |
| <b>Likvide beholdninger</b>                  |             | <b>2.023.001</b>   | <b>234.465</b>     |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>               |             | <b>6.489.571</b>   | <b>4.763.437</b>   |
| <b>Aktiver i alt</b>                         |             | <b>6.843.583</b>   | <b>5.233.255</b>   |

**Balance pr. 31. december 2023**

|  | <u>Note</u> | <u>2023</u><br>kr.      | <u>2022</u><br>kr.      |
|--|-------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>Passiver</b>                          |             |                         |                         |
| Virksomhedskapital                       |             | 415.000                 | 415.000                 |
| Overført resultat                        |             | 805.306                 | 1.903.783               |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret      |             | 2.500.000               | 0                       |
| <b>Egenkapital</b>                       |             | <b><u>3.720.306</u></b> | <b><u>2.318.783</u></b> |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder      |             | 975.000                 | 1.472.000               |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser |             | 155.689                 | 172.386                 |
| Gæld til kapitalinteressere              |             | 187.500                 | 0                       |
| Skyldigt sambeskatningsbidrag            |             | 414.216                 | 16.126                  |
| Anden gæld                               |             | 1.390.872               | 1.253.960               |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>   |             | <b><u>3.123.277</u></b> | <b><u>2.914.472</u></b> |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>          |             | <b><u>3.123.277</u></b> | <b><u>2.914.472</u></b> |
| <b>Passiver i alt</b>                    |             | <b><u>6.843.583</u></b> | <b><u>5.233.255</u></b> |
| Eventualforpligtelser                    | 6           |                         |                         |

## Egenkapitalopgørelse

|                                      | <u>Virksomheds-<br/>kapital</u> | <u>Overført<br/>resultat</u> | <u>Foreslået ud-<br/>bytte for regn-<br/>skabsåret</u> | <u>I alt</u>     |
|--------------------------------------|---------------------------------|------------------------------|--|------------------|
| Egenkapital 1. januar 2023           | 415.000                         | 1.903.783                    | 0  | 2.318.783        |
| Årets resultat                       | 0                               | (1.098.477)                  | 2.500.000  | 1.401.523        |
| <b>Egenkapital 31. december 2023</b> | <b>415.000</b>                  | <b>805.306</b>               | <b>2.500.000</b>                                       | <b>3.720.306</b> |

## Noter til årsrapporten

|   | <u>2023</u>      | <u>2022</u>      |
|---|------------------|------------------|
|   | kr.              | kr.              |
| <b>1 Personaleomkostninger</b>                  |                  |                  |
| Lønninger                                       | 2.310.845        | 3.167.515        |
| Pensioner                                       | 190.883          | 195.330          |
| Andre omkostninger til social sikring           | 59.020           | 81.654           |
|   | <u>2.560.748</u> | <u>3.444.499</u> |
| <br>  |                  |                  |
| Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit | <u>7</u>         | <u>9</u>         |
| <br>  |                  |                  |
| <b>2 Finansielle indtægter</b>                  |                  |                  |
| Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder     | 96.800           | 102.305          |
| Renteindtægter fra kapitalinteresser            | 19.600           | 38.800           |
|   | <u>116.400</u>   | <u>141.105</u>   |
| <br>  |                  |                  |
| <b>3 Skat af årets resultat</b>                 |                  |                  |
| Årets aktuelle skat                             | 414.216          | 16.126           |
| Årets udskudte skat                             | (6.911)          | (7.046)          |
|   | <u>407.305</u>   | <u>9.080</u>     |

## Noter til årsrapporten

### 4 Materielle anlægsaktiver

|  | <b>Andre anlæg,<br/>driftsmateriel<br/>og inventar</b> | <b>Indretning af<br/>lejede lokaler</b> |
|--|--|---|
| Kostpris 1. januar 2023                        | 1.379.339  | 1.615.657                               |
| Kostpris 31. december 2023                     | 1.379.339  | 1.615.657                               |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2023           | 1.280.791  | 1.404.419                               |
| Årets afskrivninger                            | 43.630   | 72.176                                  |
| Af- og nedskrivninger 31. december 2023        | 1.324.421  | 1.476.595                               |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b> | <b>54.918</b>  | <b>139.062</b>                          |
|  | <b>2023</b>  | <b>2022</b>                             |
|  | kr.  | kr.                                     |

### 5 Hensættelse til udskudt skat

|   |                  |                  |
|---|------------------|------------------|
| Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2023           | (201.860)        | (194.814)        |
| Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen           | (6.911)          | (7.046)          |
| <b>Hensættelse til udskudt skat 31. december 2023</b> | <b>(208.771)</b> | <b>(201.860)</b> |
| <b>Hensættelse til udskudt skat vedrører:</b>         |                  |                  |
| Materielle anlægsaktiver                              | (208.771)        | (201.860)        |
| Overført til udskudt skatteaktiv                      | 208.771          | 201.860          |
| <b>Udskudt skatteaktiv</b>                            |                  |                  |
| Opgjort skatteaktiv                                   | 208.771          | 201.860          |
| <b>Regnskabsmæssig værdi</b>                          | <b>208.771</b>   | <b>201.860</b>   |



## Noter til årsrapporten

### 6 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet JB Boliginvest ApS (Administrationselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

Selskabet har indgået huslejekontrakt på en løbetid på 10 år og en opsigelsesperiode på 6 måneder. Den månedlige leje udgør kr. 24.147.