

Grant Thornton
Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab

Søndergade 7
4130 Viby Sjælland
CVR-nr. 34209936

T (+45) 46 49 85 01
www.grantthornton.dk

Boligmægleren Bjæverskov ApS

Søndergade 8 A, 4130 Viby Sjælland

CVR-nr. 30 24 42 65

Årsrapport

1. januar - 31. december 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. juni 2022.



Arthur Højgaard Nielsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Boligmægleren Bjæverskov ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby Sjælland, den 28. juni 2022

Direktion

Arthur Højgaard Nielsen
Direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i Boligmægleren Bjæverskov ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Boligmægleren Bjæverskov ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De 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.

Viby Sj., den 28. juni 2022

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36



Brian Bay
statsautoriseret revisor
mne45866

Selskabsoplysninger

Selskabet	Boligmægleren Bjæverskov ApS Søndergade 8 A 4130 Viby Sjælland
	CVR-nr.: 30 24 42 65
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Arthur Højgaard Nielsen, Direktør
Revisor	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Søndergade 7 4130 Viby Sj.
Modervirksomhed	Vibyrhus Finans ApS
Dattervirksomhed	Boligmægleren ApS, Viby Sjælland

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af ejendomsmæglervirksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Det ordinære resultat efter skat udgør -366.700 kr. mod -248.019 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Boligmægleren Bjæverskov ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning 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 eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler og tab på debitorer.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og 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 samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Indtægter af kapitalandel i tilknyttet virksomhed

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af den tilknyttede virksomheds resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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 posteringer direkte i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Immaterielle anlægsaktiver

Goodwill

Erhvervet goodwill måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Goodwill afskrives over den vurderede økonomiske levetid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer med de enkelte forretningsområder. Goodwill afskrives lineært over afskrivningsperioden, der er 7 år. Afskrivningsperioden er fastsat med udgangspunkt i forventet tilbagebetalingsperiode og er længst for strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og forventet lang indtjeningsprofil.

Anvendt regnskabspraksis

Materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

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

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse 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.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandel i tilknyttet virksomhed 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. 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.

Anvendt regnskabspraksis

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed indregnes og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en konsolideringsmetode.

I balancen indregnes kapitalandel i tilknyttet virksomhed til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandel i tilknyttet virksomhed overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytte fra tilknyttet virksomhed, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttet virksomhed.

Deposita

Deposita måles til amortiseret kostpris og udgøres af huslejedeposita mv.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, består af børsnoterede aktier og obligationer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede kapitalandele måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Anvendt regnskabspraksis

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 og for betalte acontoskatter.

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Boligmægleren Bjæverskov ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 i de respektive lande, der med balance-dagens 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.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Øvrige 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

<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Bruttofortjeneste	866.200	703.329
2 Personaleomkostninger	-1.121.912	-1.037.001
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-78.610	-86.772
Driftsresultat	-334.322	-420.444
Indtægt af kapitalandel i tilknyttet virksomhed	-57.980	97.011
Øvrige finansielle omkostninger	-61.385	-17.234
Resultat før skat	-453.687	-340.667
3 Skat af årets resultat	86.987	92.648
Årets resultat	-366.700	-248.019
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-366.700	-248.019
Disponeret i alt	-366.700	-248.019

Balance 31. december

Aktiver		
Note	2021	2020
Anlægsaktiver		
4 Goodwill	180.000	231.070
Immaterielle anlægsaktiver i alt	180.000	231.070
5 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	27.541
Materielle anlægsaktiver i alt	0	27.541
6 Kapitalandel i tilknyttet virksomhed	98.006	225.968
7 Deposita	57.000	57.000
Finansielle anlægsaktiver i alt	155.006	282.968
Anlægsaktiver i alt	335.006	541.579
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	290.758	79.754
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	190.196	11.652
Udskudte skatteaktiver	7.462	9.949
Tilgodehavende selskabsskat	89.474	90.497
Andre tilgodehavender	0	12.500
Tilgodehavender i alt	577.890	204.352
Andre værdipapirer og kapitalandele	2.499	2.499
Værdipapirer i alt	2.499	2.499
Likvide beholdninger	130.447	17.233
Omsætningsaktiver i alt	710.836	224.084
Aktiver i alt	1.045.842	765.663

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	-1.653.249	-1.286.548
Egenkapital i alt	-1.528.249	-1.161.548
Gældsforpligtelser		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	49.430	74.595
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.026.174	1.045.800
Anden gæld	498.487	806.816
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.574.091	1.927.211
Gældsforpligtelser i alt	2.574.091	1.927.211
Passiver i alt	1.045.842	765.663

1 Usædvanlige forhold i årsrapporten

8 Eventualposter

Noter

	2021	2020
1. Usædvanlige forhold i årsrapporten		
Selskabets egenkapital er tabt. De kortfristede gældsforpligtelser overstiger omsætningsaktiverne, hvormed der er usikkerhed om forsat drift. Selskabet har modtaget støtteerklæring fra moderselskabet, hvorfor årsrapporten aflægges under forudsætning af forsat drift.		
2. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	1.096.008	1.037.001
Andre omkostninger til social sikring	25.904	0
	1.121.912	1.037.001
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	3	3
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	-89.474	-90.497
Årets regulering af udskudt skat	2.487	-2.151
	-86.987	-92.648
4. Goodwill		
Kostpris 1. januar 2021	425.000	215.000
Tilgang i årets løb	0	210.000
Kostpris 31. december 2021	425.000	425.000
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021	-193.930	-172.144
Årets afskrivninger	-51.070	-21.786
Af- og nedskrivninger 31. december 2021	-245.000	-193.930
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	180.000	231.070

Noter

	31/12 2021	31/12 2020	
5. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar			
Kostpris 1. januar 2021	527.673	527.673	
Kostpris 31. december 2021	527.673	527.673	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021	-500.132	-500.132	
Årets afskrivninger	-27.541	0	
Af- og nedskrivninger 31. december 2021	-527.673	-500.132	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	0	27.541	
6. Kapitalandel i tilknyttet virksomhed			
Kostpris 1. januar 2021	130.000	130.000	
Tilgang i årets løb	32.018	0	
Kostpris 31. december 2021	162.018	130.000	
Opskrivninger 1. januar 2021	95.968	110.958	
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	-57.980	97.010	
Udbytte	-102.000	-112.000	
Opskrivninger 31. december 2021	-64.012	95.968	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	98.006	225.968	
Hovedtallene for virksomheden ifølge den seneste godkendte årsrapport			
	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Boligmægleren ApS, Viby Sjælland	100 %	98.006	-62.082
		98.006	-62.082
7. Deposita			
Kostpris 1. januar 2021	57.000	57.000	
Kostpris 31. december 2021	57.000	57.000	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	57.000	57.000	

Noter

8. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Vibyhus Finans ApS, CVR-nr. 10804736, som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.