



Tlf.: 89 30 78 00  
aarhus@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Kystvejen 29  
DK-8000 Aarhus C  
CVR-nr. 20 22 26 70

**AARHUS MÆGLERNE APS**  
**HARALD JENSENS PLADS 1A, 8000 AARHUS C**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JULI 2022 - 30. JUNI 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 21. september 2023

---

Morten Eriksen

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger .....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse .....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-15

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	AARHUS MÆGLERNE ApS Harald Jensens Plads 1A 8000 Aarhus C
	CVR-nr.: 36 05 64 52 Stiftet: 1. august 2014 Kommune: Aarhus Regnskabsår: 1. juli 2022 - 30. juni 2023
<b>Direktion</b>	Morten Eriksen Morten Kjeldsen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kystvejen 29 8000 Aarhus C
<b>Pengeinstitut</b>	Djurslands Bank Erhverv Nordre Strandvej 57 8240 Risskov
<b>Advokat</b>	Bech Bruun Værkmestergade 2 8000 Aarhus C

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 for AARHUS MÆGLERNE 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. 30. juni 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 21. september 2023

Direktion:

\_\_\_\_\_  
Morten Eriksen

\_\_\_\_\_  
Morten Kjeldsen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### *Til kapitalejerne i AARHUS MÆGLERNE ApS*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for AARHUS MÆGLERNE ApS for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023, 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. 30. juni 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 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.

#### **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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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.

Aarhus, den 21. september 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Morten Trap Olesen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne35625

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at drive ejendomsmæglervirksomhed og hermed beslægtet virksomhed.

### Årets resultat sammenholdt med forventet udvikling

Årets resultat er i overensstemmelse med ledelsens forventninger. Regnskabsåret udviklede sig i en retning, med faldende omsætning, og ledelsen har været skarp på at få nedbragt især lønomkostninger i takt med nedgangen.

Årets resultat på tkr. 60 anses for tilfredsstillende efter udviklingen i markedet.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

### Forventninger til fremtiden

Selskabets ledelse har positive forventninger til regnskabsåret 2023/24, da selskabet har tilpasset sig omkostningsmæssigt til et forandret boligmarked, og står rustet til en forventet nedgang i omsætningen. Endvidere er der lagt strategiske planer for fremtiden, som kan give selskabet mulighed for at udnytte og eksekvere på tiltag, som skal give selskabet en fordel i.f.t. konkurrenterne i markedet.

## RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>2.771.665</b>	<b>4.176.725</b>
Personaleomkostninger.....	1	-2.574.986	-4.358.024
Af- og nedskrivninger.....		-112.934	-125.757
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>83.745</b>	<b>-307.056</b>
Andre finansielle indtægter.....	2	0	13.731
Andre finansielle omkostninger.....	3	-4.697	-24.200
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>79.048</b>	<b>-317.525</b>
Skat af årets resultat.....	4	-19.293	69.140
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>59.755</b>	<b>-248.385</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		59.755	-248.385
<b>I ALT</b> .....		<b>59.755</b>	<b>-248.385</b>



## BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Software.....		17.322	28.262
<b>Immaterielle anlægsaktiver.....</b>	<b>5</b>	<b>17.322</b>	<b>28.262</b>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		96.667	283.967
Indretning af lejede lokaler.....		169.118	181.085
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>6</b>	<b>265.785</b>	<b>465.052</b>
Lejededpositum og andre tilgodehavender.....		135.191	131.300
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>7</b>	<b>135.191</b>	<b>131.300</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>418.298</b>	<b>624.614</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		281.000	622.549
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		19.389	19.389
Udskudte skatteaktiver.....		29.077	48.370
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>329.466</b>	<b>690.308</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>243.511</b>	<b>635.420</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>572.977</b>	<b>1.325.728</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>991.275</b>	<b>1.950.342</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		50.000	50.000
Overført overskud.....		421.370	201.615
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>471.370</b>	<b>251.615</b>
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		198.100	630.780
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		70.915	89.096
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		0	594.330
Gæld til associerede virksomheder.....		4.365	4.365
Anden gæld.....		246.525	380.156
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>519.905</b>	<b>1.698.727</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>519.905</b>	<b>1.698.727</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>991.275</b>	<b>1.950.342</b>
Eventualposter mv.	8		

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. juli 2022.....	50.000	201.615	251.615
Forslag til resultatdisponering.....		59.755	59.755
<b>Transaktioner med ejere</b>			
Koncerntilskud.....		160.000	160.000
<b>Egenkapital 30. juni 2023.....</b>	<b>50.000</b>	<b>421.370</b>	<b>471.370</b>

## NOTER

	2022/23	2021/22	Note
	kr.	kr.	
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	6	8	
Løn og gager.....	2.125.998	3.832.842	
Pensioner.....	98.422	156.350	
Andre omkostninger til social sikring.....	31.787	47.327	
Andre personaleomkostninger.....	318.779	321.505	
	<b>2.574.986</b>	<b>4.358.024</b>	
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>2</b>
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	0	13.731	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>3</b>
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	0	15.956	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	4.697	8.244	
	<b>4.697</b>	<b>24.200</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>4</b>
Regulering af udskudt skat.....	19.293	-69.140	
	<b>19.293</b>	<b>-69.140</b>	
<b>Immaterielle anlægsaktiver</b>			<b>5</b>
		Software	
Kostpris 1. juli 2022.....		54.700	
Kostpris 30. juni 2023.....		<b>54.700</b>	
Afskrivninger 1. juli 2022.....		26.438	
Årets afskrivninger.....		10.940	
Afskrivninger 30. juni 2023.....		<b>37.378</b>	
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023.....		<b>17.322</b>	

## NOTER

			Note
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>6</b>
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning af lejede lokaler	
Kostpris 1. juli 2022.....	706.845	382.835	
Tilgang.....	100.000	76.000	
Afgang.....	-608.500	0	
<b>Kostpris 30. juni 2023.....</b>	<b>198.345</b>	<b>458.835</b>	
Af- og nedskrivninger 1. juli 2022.....	422.878	201.750	
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver.....	-324.533	0	
Årets afskrivninger .....	3.333	87.967	
<b>Af- og nedskrivninger 30. juni 2023.....</b>	<b>101.678</b>	<b>289.717</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023.....</b>	<b>96.667</b>	<b>169.118</b>	
 <b>Finansielle anlægsaktiver</b>			 <b>7</b>
		Lejededpositum og andre tilgodehavender	
Kostpris 1. juli 2022.....		131.300	
Tilgang.....		3.891	
<b>Kostpris 30. juni 2023.....</b>		<b>135.191</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023.....</b>		<b>135.191</b>	
 <b>Eventualposter mv.</b>			 <b>8</b>
<b>Eventualforpligtelser</b>			
Selskabet har indgået kontrakter om lokaleleje. Kontrakterne har en opsigelsesperiode på op til 14 måneder, svarende til en restleje på 298 tkr. pr. balancedagen.			
<b>Hæftelse i sambeskatningen</b>			
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 Ejendomsparaplyen ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.			

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for AARHUS MÆGLERNE ApS for 2022/23 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

Nettoomsætningen ved salg af boliger, provisioner mv. indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Ved risikoovergang anvendes tidspunktet for købsaftalens underskrift og når fortrydelsesretten er udløbet. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Andre driftsindtægter

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

### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger.

### 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, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen 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

Software måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Software afskrives lineært over den økonomiske brugstid, der er vurderet til 5 år.

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel, inventar og 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.

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

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....	3-8 år	0-40 %
Indretning af lejede lokaler.....	5 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.

## 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 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. 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

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.