

**Grant Thornton**  
Godkendt  
Revisionspartnerselskab

Danalien 1  
9000 Aalborg  
CVR-nr. 34209936

T (+45) 98 10 30 77

[www.grantthornton.dk](http://www.grantthornton.dk)

# **Byens Mægler Svenstrup ApS**

Godthåbsvej 6B, 9230 Svenstrup J

**CVR-nr. 36 56 44 23**

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 4. juni 2024.

---

**Oluf Bagge Hjortlund**  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12

## Ledespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Byens Mægler Svenstrup ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet 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.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svenstrup J, den 8. april 2024

### Direktion

Morten Rosendal Koch

### Bestyrelse

Oluf Bagge Hjortlund  
Formand

Morten Rosendal Koch

Anne Katrine Westergaard

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til kapitalejeren i Byens Mægler Svenstrup ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Byens Mægler Svenstrup ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 revisoreres 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.

Aalborg, den 8. april 2024

### **Grant Thornton**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

Jens Ludvig Aaen  
statsautoriseret revisor  
mne14950

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Byens Mægler Svenstrup ApS Godthåbsvej 6B 9230 Svenstrup J  CVR-nr.: 36 56 44 23 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Oluf Bagge Hjortlund, Formand Morten Rosendal Koch Anne Katrine Westergaard
<b>Direktion</b>	Morten Rosendal Koch
<b>Revisor</b>	Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab Danalien 1 9000 Aalborg
<b>Bankforbindelse</b>	Spar Nord Bank A/S, Hadsundvej 20, 9000 Aalborg
<b>Advokatforbindelse</b>	Advokatfirmaet Nielsen og Østergaard, Kong Christians Alle 28, 9000 Aalborg
<b>Modervirksomhed</b>	INVESTERINGSSKABET MK 1983 ApS

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er at drive ejendomsmæglervirksomhed.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 2.266 t.kr. mod 2.294 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 229 t.kr. mod -528 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

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

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>2.266.473</b>	<b>2.293.614</b>
1 Personaleomkostninger	-1.851.927	-2.846.524
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-103.866	-103.860
<b>Driftsresultat</b>	<b>310.680</b>	<b>-656.770</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	2.161	0
2 Andre finansielle indtægter	1.783	1.317
Øvrige finansielle omkostninger	-14.796	-16.753
<b>Resultat før skat</b>	<b>299.828</b>	<b>-672.206</b>
3 Skat af årets resultat	-70.334	143.751
<b>Årets resultat</b>	<b>229.494</b>	<b>-528.455</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	200.000	0
Overføres til overført resultat	29.494	0
Disponeret fra overført resultat	0	-528.455
<b>Disponeret i alt</b>	<b>229.494</b>	<b>-528.455</b>

**Balance 31. december**

<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
<b>Aktiver</b>		
<b>Anlægsaktiver</b>		
4 Goodwill	120.000	150.000
Immaterielle anlægsaktiver i alt	<u>120.000</u>	<u>150.000</u>
5 Indretning af lejede lokaler	400.847	474.713
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>400.847</u>	<u>474.713</u>
6 Deposita	48.000	48.000
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>48.000</u>	<u>48.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>568.847</u></b>	<b><u>672.713</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	200.801	59.281
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	176.161	0
Udskudte skatteaktiver	0	63.651
Tilgodehavende selskabsskat	0	76.000
Andre tilgodehavender	36.677	35.270
Periodeafgrænsningsposter	0	8.094
Tilgodehavender i alt	<u>413.639</u>	<u>242.296</u>
Likvide beholdninger	<u>245.622</u>	<u>191.930</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>659.261</u></b>	<b><u>434.226</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>1.228.108</u></b>	<b><u>1.106.939</u></b>



**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>	2023	2022
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	500.000	500.000
Overført resultat	103.117	73.623
Foreslået udbytte for regnskabsåret	200.000	0
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>803.117</u></b>	<b><u>573.623</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	6.683	0
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>6.683</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til pengeinstitutter	55.476	135.535
Leverandører af varer og tjenesteydelser	74.750	107.314
Anden gæld	288.082	290.467
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	418.308	533.316
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>418.308</u></b>	<b><u>533.316</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>1.228.108</u></b>	<b><u>1.106.939</u></b>

7 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**8 **Eventualposter**

**Egenkapitalopgørelse**

	Virksomhedskapital kr.	Overført resultat kr.	Foreslået udbytte for regnskabs- året kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar 2022	500.000	1.002.078	400.000	1.902.078
Udloddet udbytte	0	0	-400.000	-400.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	-928.455	0	-928.455
Egenkapital 1. januar 2023	500.000	73.623	0	573.623
Årets overførte overskud eller underskud	0	29.494	200.000	229.494
	<b>500.000</b>	<b>103.117</b>	<b>200.000</b>	<b>803.117</b>

## Noter

---

	2023 kr.	2022 kr.
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	1.670.792	2.648.237
Pensioner	145.000	148.000
Andre omkostninger til social sikring	36.135	50.287
	<u>1.851.927</u>	<u>2.846.524</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>4</u>	<u>6</u>
<b>2. Andre finansielle indtægter</b>		
Renter, pengeinstitutter	376	0
Renter, tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	1.407	1.317
	<u>1.783</u>	<u>1.317</u>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Årets regulering af udskudt skat	70.334	-143.751
	<u>70.334</u>	<u>-143.751</u>
<b>4. Goodwill</b>		
Kostpris 1. januar 2023	300.000	300.000
<b>Kostpris 31. december 2023</b>	<u>300.000</u>	<u>300.000</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	-150.000	-120.000
Årets afskrivninger	-30.000	-30.000
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2023</b>	<u>-180.000</u>	<u>-150.000</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<u>120.000</u>	<u>150.000</u>

## Noter

---

	31/12 2023 kr.	31/12 2022 kr.
<b>5. Indretning af lejede lokaler</b>		
Kostpris 1. januar 2023	738.658	738.658
<b>Kostpris 31. december 2023</b>	<b>738.658</b>	<b>738.658</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	-263.945	-190.085
Årets afskrivninger	-73.866	-73.860
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2023</b>	<b>-337.811</b>	<b>-263.945</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b>400.847</b>	<b>474.713</b>
<b>6. Deposita</b>		
Kostpris 1. januar 2023	48.000	48.000
<b>Kostpris 31. december 2023</b>	<b>48.000</b>	<b>48.000</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b>48.000</b>	<b>48.000</b>
<b>7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Ingen.		
<b>8. Eventualposter</b>		
<b>Eventualforpligtelser</b>		
Andre eventualforpligtelser:		
Selskabet har indgået huslejekontrakter med mulighed for opigelse tidligst juli 2025. Den samlede eventualforpligtelse udgør 605 tkr.		
<b>Sambeskatning</b>		
Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med INVESTERINGSELKABET MK 1983 ApS, CVR-nr. 36555645, som er administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.		
Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.		

## Noter

---

### **8. Eventualposter (fortsat)**

#### **Sambeskatning (fortsat)**

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Byens Mægler Svenstrup 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, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

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 måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Vareforbrug omfatter omkostninger til køb af råvarer og hjælpematerialer med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdninger.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver, driftstabs- og konflikterstatninger samt modtagne lønrefusioner. Erstatninger indregnes, når det er overvejende sandsynligt, at virksomheden vil modtage erstatningen.

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

### Personaleomkostninger

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

### 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, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### 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).

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Balancen

#### **Immaterielle anlægsaktiver**

##### **Udviklingsprojekter, patenter og licenser**

##### **Goodwill**

Erhvervet goodwill måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Idet det ikke er muligt at fastsætte et pålideligt skøn over brugstiden, er afskrivningsperioden fastsat til 5 år.

##### **Indretning af lejede lokaler**

Indretning af lejede lokaler måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på vurdering af aktivets forventede brugstid, der er sat til 5 år.

#### **Finansielle anlægsaktiver**

##### **Deposita**

Deposita måles til amortiseret kostpris og udgøres af huslejedeposita mv.

##### **Nedskrivning på anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver 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.

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

##### **Tilgodehavender**

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

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal 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.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### Egenkapital

#### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### 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 Byens Mægler Svenstrup ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sam-beskatningskredsen.

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.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

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.