

# Ejendomsrådgivning Danmark ApS

Theodore Roosevelts Vej 13 8, 2450 København SV  
CVR-nr. 38 15 06 26

## Årsrapport for regnskabsåret 01.07.22 - 30.06.23

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 16.10.23

Mikael Hartmann Jakobsen  
Dirigent



---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 15

---

---

**Selskabet**

---

Ejendomsrådgivning Danmark ApS  
c/o Mikael Hartmann  
Theodore Roosevelts Vej 13 8  
2450 København SV  
Hjemsted: København SV  
CVR-nr.: 38 15 06 26  
Regnskabsår: 01.07 - 30.06

---

**Direktion**

---

Direktør Mikael Hartmann Jakobsen

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.22 - 30.06.23 for Ejendomsrådgivning Danmark ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.23 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.22 - 30.06.23.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København SV, den 16. oktober 2023

### **Direktionen**

Mikael Hartmann Jakobsen  
Direktør

## Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

### Til den daglige ledelse i Ejendomsrådgivning Danmark ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsrådgivning Danmark ApS for regnskabsåret 01.07.22 - 30.06.23 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vordingborg, den 16. oktober 2023

#### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Ole Nørrelund Hansen

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne19787

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i at drive ejendomsmæglervirksomhed og virksomhed med ejendomsrådgivning, samt enhver i forbindelse hermed stående virksomhed.

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

Resultatopgørelsen for tiden 01.07.22 - 30.06.23 udviser et resultat på DKK 4.188.583 mod DKK -182.946 for tiden 01.07.21 - 30.06.22. Balancen viser en egenkapital på DKK 4.356.698.

Note		2022/23 DKK	2021/22 DKK
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>5.340.486</b>	<b>84.049</b>
1	Personaleomkostninger	-103.751	-319.973
	<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>	<b>5.236.735</b>	<b>-235.924</b>
2	Finansielle indtægter	139.086	5.503
3	Finansielle omkostninger	-1.328	-2.446
	<b>Resultat før skat</b>	<b>5.374.493</b>	<b>-232.867</b>
	Skat af årets resultat	-1.185.910	49.921
	<b>Årets resultat</b>	<b>4.188.583</b>	<b>-182.946</b>

**Forslag til resultatdisponering**

	Forslag til udbytte for regnskabsåret	4.200.000	0
	Overført resultat	-11.417	-182.946
	<b>I alt</b>	<b>4.188.583</b>	<b>-182.946</b>

<b>AKTIVER</b>		30.06.23	30.06.22
		DKK	DKK
Note			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	4.892.445	66.378
	Udskudt skatteaktiv	0	142.054
	Tilgodehavende selskabsskat	12.424	12.424
	Andre tilgodehavender	30.372	0
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>4.935.241</b>	<b>220.856</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>547.122</b>	<b>6.063</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>5.482.363</b>	<b>226.919</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>5.482.363</b>	<b>226.919</b>



<b>PASSIVER</b>		30.06.23	30.06.22
		DKK	DKK
Note			
Selskabskapital		50.000	50.000
Overført resultat		106.698	118.115
Forslag til udbytte for regnskabsåret		4.200.000	0
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>4.356.698</b>	<b>168.115</b>
Selskabsskat		1.043.856	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.043.856</b>	<b>0</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		19.634	12.127
Gæld til tilknyttede virksomheder		12.627	9.990
Anden gæld		49.548	36.687
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>81.809</b>	<b>58.804</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.125.665</b>	<b>58.804</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>5.482.363</b>	<b>226.919</b>

4 Eventualforpligtelser

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsår et	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.07.22 - 30.06.23				
Saldo pr. 01.07.22	50.000	118.115	0	168.115
Forslag til resultatdisponering	0	-11.417	4.200.000	4.188.583
Saldo pr. 30.06.23	50.000	106.698	4.200.000	4.356.698

	2022/23 DKK	2021/22 DKK
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	63.050	288.000
Andre personaleomkostninger	40.701	31.973
I alt	103.751	319.973
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	1	1

**2. Finansielle indtægter**

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	139.086	5.503
---	---------	-------

**3. Finansielle omkostninger**

Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder	0	1.050
Renteomkostninger i øvrigt	1.328	1.396
I alt	1.328	2.446

**4. Eventualforpligtelser***Andre eventualforpligtelser*

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter forholdsmæssigt for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af den ultimative modervirksomhed. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten m.v.

## 5. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### 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 og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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.

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.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Indtægter fra salg af varer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden udgangen af regnskabsåret, og når salgsbeløbet kan opgøres pålideligt og forventes indbetalt. Nettoomsætning måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjemand samt med fradrag af rabatter.

## 5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

### Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger m.v.

### Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

## BALANCE

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

## 5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

### Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksom-

## 5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

hedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

### Gældsforpligtelser

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.