



Tlf.: 39 15 52 00  
koebenhavn@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Havneholmen 29  
DK-1561 København V  
CVR-nr. 20 22 26 70

**EJENDOMSMÆGLERFIRMAET BYENS BOLIG APS**  
**SANKT PEDERS VEJ 4, ST. TH., 2900 HELLERUP**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 23. maj 2024

---

Jonas Jakob Lisberg Lehmann

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-15

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Ejendomsmæglerfirmaet Byens Bolig ApS Sankt Peders Vej 4, st. th. 2900 Hellerup
	CVR-nr.: 38 97 67 45
	Stiftet: 2. oktober 2017
	Kommune: Roskilde
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Jonas Jakob Lisberg Lehmann
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Ejendomsmæglerfirmaet Byens Bolig ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 23. maj 2024

Direktion:

---

Jonas Jakob Lisberg Lehmann

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejeren i Ejendomsmæglerfirmaet Byens Bolig ApS*

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

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 ledelsens ansvar.

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

København, den 23. maj 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Kim K. Sørensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34483

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive konsulentvirksomhed samt hermed efter ledelsens skøn beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for perioden 1. januar - 31. december 2023 udviser et resultat på DKK -4.158 mod DKK -514.390 for perioden 1. januar - 31. december 2022. Balancen viser en egenkapital på DKK -406.889.

Overfor kreditorerne har selskabets moderselskab afgivet tilbagetrædelseserklæring.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>751.055</b>	<b>573.262</b>
Personaleomkostninger.....	1	-736.589	-1.079.343
Af- og nedskrivninger.....		-373	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>14.093</b>	<b>-506.081</b>
Andre finansielle indtægter.....	2	746	0
Andre finansielle omkostninger.....	3	-18.997	-8.309
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>-4.158</b>	<b>-514.390</b>
Skat af årets resultat.....		0	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-4.158</b>	<b>-514.390</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		-4.158	-514.390
<b>I ALT</b> .....		<b>-4.158</b>	<b>-514.390</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		22.026	0
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	4	<b>22.026</b>	<b>0</b>
Lejedefinitum og andre tilgodehavender.....		19.500	85.550
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	5	<b>19.500</b>	<b>85.550</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>41.526</b>	<b>85.550</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		609.134	0
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		0	13.925
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>609.134</b>	<b>13.925</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>785.764</b>	<b>318.560</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>1.394.898</b>	<b>332.485</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>1.436.424</b>	<b>418.035</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Anpartskapital.....		40.000	40.000
Overført resultat.....		-446.889	-442.731
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>-406.889</b>	<b>-402.731</b>
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		706.082	197.234
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		53.725	60.996
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		494.400	480.000
Anden gæld.....		589.106	82.536
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>1.843.313</b>	<b>820.766</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>1.843.313</b>	<b>820.766</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>1.436.424</b>	<b>418.035</b>
Eventualposter mv.	6		
Forudsætninger for fortsat drift	7		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	40.000	-442.731	-402.731
Forslag til resultatdisponering.....		-4.158	-4.158
<b>Egenkapital 31. december 2023.....</b>	<b>40.000</b>	<b>-446.889</b>	<b>-406.889</b>

## NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	3	
Løn og gager .....	646.295	997.724	
Andre omkostninger til social sikring.....	12.593	17.712	
Andre personaleomkostninger.....	77.701	63.907	
	<b>736.589</b>	<b>1.079.343</b>	
 <b>Andre finansielle indtægter</b>			 <b>2</b>
Finansielle indtægter i øvrigt.....	746	0	
	<b>746</b>	<b>0</b>	
 <b>Andre finansielle omkostninger</b>			 <b>3</b>
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	14.400	0	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	4.597	8.309	
	<b>18.997</b>	<b>8.309</b>	
 <b>Materielle anlægsaktiver</b>			 <b>4</b>
		Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	
Tilgang .....		22.399	
Kostpris 31. december 2023.....		<b>22.399</b>	
Årets afskrivninger .....		373	
Af- og nedskrivninger 31. december 2023.....		<b>373</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....</b>		<b>22.026</b>	

## NOTER

	Note
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>5</b>
	Lejededpositum og andre tilgodehavender
Kostpris 1. januar 2023.....	85.550
Tilgang.....	19.500
Afgang.....	-85.550
Kostpris 31. december 2023.....	19.500
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....</b>	<b>19.500</b>
<b>Eventualposter mv.</b>	<b>6</b>
<b>Eventualforpligtelser</b>	
Selskabet har indgået leasingaftaler med en restløbetid på 2 måneder og 26 dage med en samlet forpligtelse på tkr. 172, hvoraf tkr. 172 forfalder inden for de næste 12 måneder.	
Der er indgået huslejekontrakter med et opsigelsesvarsel på 3 måneder svarende til tkr. 20.	
<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 J. LEHMANN HOLDING ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.	
<b>Forudsætninger for fortsat drift</b>	<b>7</b>
Overfor kreditorerne har selskabets moderselskab afgivet tilbagetrædelseserklæring.	

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsmæglerfirmaet Byens Bolig ApS for 2023 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

Nettoomsætning ved salg af boliger og provisioner mv. indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Vareforbrug

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

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter. Desuden indgår fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt driftstabs- og konflikterstatninger samt lønrefusioner. Erstatninger indregnes, når indtægten skønnes at være realisabel.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige produktions-, salgs-, leverings- og administrationsomkostninger, herunder omkostninger til energi, markedsføring, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

### Personaleomkostninger

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

### Skat af årets resultat

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 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
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	5 år

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsmkostninger.

#### Finansielle anlægsaktiver

Deposita omfatter huslejedeposita, som indregnes og måles til kostpris.

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af 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 kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

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.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### 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. Tilgodehavende og skyldigt 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 blive anvendt inden for en overskuelig årrække, 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 transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.