



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

**EJENDOMSMÆGLERKOMPAGNIET APS**  
**ØSTERBROGADE 125, 5, 2100 KØBENHAVN Ø**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 7. juni 2024

---

Thomas Munch

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<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****Selskabet**

EjendomsmæglerKompagniet ApS  
Østerbrogade 125, 5  
2100 København Ø

CVR-nr.: 43 09 38 94  
Stiftet: 24. februar 2022  
Kommune: København  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Thomas Stephanou Munch  
Nicolai Madsen

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for EjendomsmæglerKompagniet 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. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 7. juni 2024

Direktion:

---

Thomas Stephanou Munch

---

Nicolai Madsen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejeren i EjendomsmæglerKompagniet ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for EjendomsmæglerKompagniet 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 7. juni 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Kim K. Sørensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34483

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at drive ejendomsformidlingsvirksomhed samt dermed beslægtet virksomhed.

### Årets resultat sammenholdt med forventet udvikling

Resultatopgørelsen for perioden 1. januar - 31. december 2023 udviser et resultat på DKK 2.521.265 mod DKK 30.495 for perioden 24. februar - 31. december 2022. Balancen viser en egenkapital på DKK 391.760.

Ledelsen finder årets resultat som forventet.

### 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>5.315.499</b>	<b>77.843</b>
Personaleomkostninger.....	1	-2.029.327	-31.203
Af- og nedskrivninger.....		-1.159	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>3.285.013</b>	<b>46.640</b>
Andre finansielle indtægter.....		3.504	0
Andre finansielle omkostninger.....		-40.586	-7.345
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>3.247.931</b>	<b>39.295</b>
Skat af årets resultat.....	2	-726.666	-8.800
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>2.521.265</b>	<b>30.495</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Ekstraordinært udbytte.....		2.200.000	0
Overført resultat.....		321.265	30.495
<b>I ALT</b> .....		<b>2.521.265</b>	<b>30.495</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Indretning af lejede lokaler.....		12.762	0
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>12.762</b>	<b>0</b>
Lejede depositum og andre tilgodehavender.....		60.000	35.500
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4</b>	<b>60.000</b>	<b>35.500</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>72.762</b>	<b>35.500</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		522.710	75.000
Tilgodehavende hos selskabsdeltagere og ledelse.....	5	16.658	0
Periodeafgrænsningsposter.....		0	17.840
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>539.368</b>	<b>92.840</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>2.635.144</b>	<b>433.892</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>3.174.512</b>	<b>526.732</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>3.247.274</b>	<b>562.232</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Anpartskapital.....		40.000	40.000
Overført resultat.....		351.760	30.495
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>391.760</b>	<b>70.495</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		358	0
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>358</b>	<b>0</b>
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		0	28.500
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		1.919.101	83.906
Gæld til associerede virksomheder.....		0	306.070
Selskabsskat.....		51.308	8.800
Anden gæld.....		802.325	64.461
Periodeafgrænsningsposter.....		82.422	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>2.855.156</b>	<b>491.737</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>2.855.156</b>	<b>491.737</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>3.247.274</b>	<b>562.232</b>
 Eventualposter mv.	 6		

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	Anpartskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	40.000	30.495	0	70.495
Forslag til resultatdisponering.....		321.265	2.200.000	2.521.265
<b>Transaktioner med ejere</b>				
Ekstraordinært udbytte.....			-2.200.000	-2.200.000
<b>Egenkapital 31. december 2023.....</b>	<b>40.000</b>	<b>351.760</b>	<b>0</b>	<b>391.760</b>

## NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	3	2	
Løn og gager.....	1.808.914	2.581	
Pensioner.....	8.000	0	
Andre omkostninger til social sikring.....	8.710	0	
Andre personaleomkostninger.....	203.703	28.622	
	<b>2.029.327</b>	<b>31.203</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>2</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	726.308	8.800	
Regulering af udskudt skat.....	358	0	
	<b>726.666</b>	<b>8.800</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>3</b>
		Indretning af lejede lokaler	
Tilgang.....		13.921	
Kostpris 31. december 2023.....		13.921	
Årets afskrivninger .....		1.159	
Af- og nedskrivninger 31. december 2023.....		1.159	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....		12.762	
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>			<b>4</b>
		Lejede depositum og andre tilgodehavender	
Kostpris 1. januar 2023.....		35.500	
Tilgang.....		51.275	
Afgang.....		-26.775	
Kostpris 31. december 2023.....		60.000	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....		60.000	

## NOTER

	Note
<b>Tilgodehavende hos selskabsdeltagere og ledelse</b>	<b>5</b>
Tilgodehavender hos selskabsdeltagere med i alt kr. 16.658. Udlånet forrentes med Nationalbankensudlånsrente med tillæg af 10 %, svarende til 11,90% og 13,25%.	
Saldo pr. 01.01.2023 kr. 0	
Rente kr. 2.356	
Udbetalt i årets løb kr. 14.302	
Saldo pr. 31.12.2023 kr. 16.658	
<b>Eventualposter mv.</b>	<b>6</b>
<b>Eventualforpligtelser</b>	
Selskabets lejemål er uopsigelig i 5 måneder, og huslejeforpligtelse er opgjort til tkr. 52.	
<b>Finansiell leasing</b>	
<i>Driftsmidler</i>	
Selskabet har indgået finansiell leasingaftale med en gennemsnitlig årlig leasingydelse på tkr. 22.	
Leasingkontrakten udløber i 2026 og har en restløbetid på 33 mdr. med en samlet restleasingydelse tkr. 82.	

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for EjendomsmæglerKompagniet 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. Nettoomsætningen 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 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

Indretning af lejde lokaler måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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
Indretning af lejede lokaler.....	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 diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### 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 acontoskatte.

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

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.