

Byens Mægler Svenstrup ApS

Godthåbsvej 6B, 9230 Svenstrup J

CVR-nr. 36 56 44 23

Årsrapport

1. januar - 31. december 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. april 2026.

Morten Koch Westergaard
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2025	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Byens Mægler Svenstrup ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2025 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svenstrup J, den 22. april 2026

Direktion

Morten Koch 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 2025 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 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 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 22. april 2026

Grant Thornton

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Jens Ludvig Aaen

statsautoriseret revisor
mne14950

Selskabsoplysninger

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

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at drive ejendomsmæglervirksomhed.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Årets bruttofortjeneste udgør 3.944 t.kr. mod 2.371 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 1.323 t.kr. mod 125 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>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
Bruttofortjeneste	3.944.055	2.370.870
1 Personaleomkostninger	-2.154.365	-2.057.186
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-103.866	-103.866
Driftsresultat	1.685.824	209.818
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	18.205	7.046
Andre finansielle indtægter	5.142	2.017
2 Øvrige finansielle omkostninger	-5.462	-40.997
Resultat før skat	1.703.709	177.884
3 Skat af årets resultat	-380.751	-52.877
Årets resultat	1.322.958	125.007
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	1.200.000	125.000
Overføres til overført resultat	122.958	7
Disponeret i alt	1.322.958	125.007

Balance 31. december

Aktiver	2025	2024
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Anlægsaktiver		
4 Goodwill	60.000	90.000
Immaterielle anlægsaktiver i alt	<u>60.000</u>	<u>90.000</u>
5 Indretning af lejede lokaler	253.115	326.981
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>253.115</u>	<u>326.981</u>
6 Deposita	0	48.000
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>48.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>313.115</u>	<u>464.981</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	26.679	75.810
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.137.883	183.207
Andre tilgodehavender	2.750	471
Tilgodehavender i alt	<u>1.167.312</u>	<u>259.488</u>
Likvide beholdninger	1.493.842	325.193
Omsætningsaktiver i alt	<u>2.661.154</u>	<u>584.681</u>
Aktiver i alt	<u>2.974.269</u>	<u>1.049.662</u>

Balance 31. december**Passiver**

<u>Note</u>	2025 kr.	2024 kr.
Egenkapital		
Virksomhedskapital	500.000	500.000
Overført resultat	226.082	103.124
Foreslået udbytte for regnskabsåret	1.200.000	125.000
Egenkapital i alt	1.926.082	728.124
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	68.885	59.560
Hensatte forpligtelser i alt	68.885	59.560
Gældsforpligtelser		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	94.821	58.996
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	371.426	0
Anden gæld	513.055	202.982
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	979.302	261.978
Gældsforpligtelser i alt	979.302	261.978
Passiver i alt	2.974.269	1.049.662

7 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**8 **Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.**

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. januar 2024	500.000	103.117	200.000	803.117
Udloddet udbytte	0	0	-200.000	-200.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	7	125.000	125.007
Egenkapital 1. januar 2025	500.000	103.124	125.000	728.124
Udloddet udbytte	0	0	-125.000	-125.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	122.958	1.200.000	1.322.958
	500.000	226.082	1.200.000	1.926.082

Noter

	2025 kr.	2024 kr.
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	1.699.091	1.787.201
Pensioner	424.400	240.000
Andre omkostninger til social sikring	30.874	29.985
	2.154.365	2.057.186
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	3	4
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	5.462	40.997
	5.462	40.997
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	371.426	0
Årets regulering af udskudt skat	9.325	52.877
	380.751	52.877
	31/12 2025 kr.	31/12 2024 kr.
4. Goodwill		
Kostpris 1. januar 2025	300.000	300.000
Kostpris 31. december 2025	300.000	300.000
Af- og nedskrivninger 1. januar 2025	-210.000	-180.000
Årets afskrivninger	-30.000	-30.000
Af- og nedskrivninger 31. december 2025	-240.000	-210.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	60.000	90.000

Noter

	31/12 2025 kr.	31/12 2024 kr.
5. Indretning af lejede lokaler		
Kostpris 1. januar 2025	738.658	738.658
Kostpris 31. december 2025	738.658	738.658
Af- og nedskrivninger 1. januar 2025	-411.677	-337.811
Årets afskrivninger	-73.866	-73.866
Af- og nedskrivninger 31. december 2025	-485.543	-411.677
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	253.115	326.981
6. Deposita		
Kostpris 1. januar 2025	48.000	48.000
Afgang i årets løb	-48.000	0
Kostpris 31. december 2025	0	48.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	0	48.000
7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Ingen.		
8. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.		
Kautionsforpligtelser:		
Selskabet har kautioneret for Investeringselskabet MK 1983 ApS banklån. Investeringselskabet MK 1983 ApS bankgæld udgør pr. 31. december 2025 i alt 193 t.kr.		
Andre eventualforpligtelser:		
Selskabet har indgået lejekontrakt med en gennemsnitlig årlig ydelse på 195 t.kr. Lejekontrakten har en opsigelsesperiode på 6 måneder og en samlet restydelse på 98 t.kr.		
Sambeskatning		
Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med INVESTERINGSSKABET MK 1983 ApS, CVR-nr. 36555645, som er administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.		

Noter

8. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v. (fortsat)

Sambeskatning (fortsat)

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

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.

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.

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

Anvendt regnskabspraksis

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).

Balancen

Immaterielle anlægsaktiver

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 10 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 skat hos tilknyttede virksomheder" eller "Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder".

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 sambeskatningskredsen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 nettorealisation sværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne elimineringer 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.

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 nettorealisation sværdi.

Gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.