

---

# ***RealMæglerne A/S***

Stensmosevej 15, 1., 2620 Albertslund

## **Årsrapport for 2021**

---

CVR-nr. 28 68 08 21

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 25/3 2022

Jørgen Flodgaard  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 7

Balance 31. december 8

Egenkapitalopgørelse 10

Noter til årsregnskabet 11

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for RealMæglerne A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Albertslund, den 8. marts 2022

## Direktion

Preben Merrild Angelo  
direktør

## Bestyrelse

Peter Jeppesen  
formand

Palle Kjær  
næstformand

Torsten Krogh Kristensen

Christian Dahl Brøndum

Henrik Groth Knudsen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i RealMæglerne A/S

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for RealMæglerne A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerets etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

## Ledelsens ansvar for regnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften;

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Ringsted, den 8. marts 2022

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Jeanne Kubel

statsautoriseret revisor

mne33804

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

RealMæglerne A/S  
Stensmosevej 15, 1.  
2620 Albertslund

Telefon: 36340800

CVR-nr.: 28 68 08 21

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december

Hjemstedskommune: Albertslund

### Bestyrelse

Peter Jeppesen, formand

Palle Kjær

Torsten Krogh Kristensen

Christian Dahl Brøndum

Henrik Groth Knudsen

### Direktion

Preben Merrild Angelo

### Revision

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Eventyrvej 16

4100 Ringsted

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at udvikle tilknyttede ejendomsmæglers konkurrenceevne ved at drive virksomhed inden for kædeledelse og dermed beslægtet virksomhed samt at eje selskaber med samme formål.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på DKK 238.261, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på DKK 9.175.553.

Strategiprocessen ”Rejsen 2025” fortsætter for 4. kalenderår med fremgang i markedsandel. De øvrige strategiske målepunkter i ”Rejsen 2025” følges tæt.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2021 DKK	2020 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>7.453.949</b>	<b>7.078.367</b>
Personaleomkostninger	1	-6.971.201	-6.870.870
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	-183.342	-191.271
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>299.406</b>	<b>16.226</b>
Finansielle indtægter		95.934	148.620
Finansielle omkostninger		-89.730	-50.778
<b>Resultat før skat</b>		<b>305.610</b>	<b>114.068</b>
Skat af årets resultat	3	-67.349	-25.206
<b>Årets resultat</b>		<b>238.261</b>	<b>88.862</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		238.261	88.862
		<b>238.261</b>	<b>88.862</b>

# Balance 31. december

## Aktiver

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		23.563	85.692
Indretning af lejede lokaler		26.356	147.569
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>49.919</b>	<b>233.261</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		733.906	733.906
Deposita		213.060	201.746
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>946.966</b>	<b>935.652</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>996.885</b>	<b>1.168.913</b>
<b>Varebeholdninger</b>		<b>338.635</b>	<b>181.142</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		3.365.746	3.260.726
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		339.927	92.920
Andre tilgodehavender		462.494	128.485
Udskudt skatteaktiv		48.901	33.860
Periodeafgrænsningsposter		453.229	376.116
<b>Tilgodehavender</b>		<b>4.670.297</b>	<b>3.892.107</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>7.164.785</b>	<b>8.727.809</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>12.173.717</b>	<b>12.801.058</b>
<b>Aktiver</b>		<b>13.170.602</b>	<b>13.969.971</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Selskabskapital	5	3.625.000	3.625.000
Overført resultat		5.550.553	5.312.292
<b>Egenkapital</b>		<b>9.175.553</b>	<b>8.937.292</b>
Modtagne forudbetalinger fra kunder		105.997	72.275
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.163.513	1.334.488
Selskabsskat		68.390	9.916
Anden gæld		1.657.149	3.616.000
<b>Kortfristet gæld</b>		<b>3.995.049</b>	<b>5.032.679</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>3.995.049</b>	<b>5.032.679</b>
<b>Passiver</b>		<b>13.170.602</b>	<b>13.969.971</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		
Anvendt regnskabspraksis	7		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført</u>	<u>I alt</u>
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Egenkapital 1. januar	3.625.000	5.312.292	8.937.292
Årets resultat	0	238.261	238.261
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b><u>3.625.000</u></b>	<b><u>5.550.553</u></b>	<b><u>9.175.553</u></b>

# Noter til årsregnskabet

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	DKK	DKK
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	5.481.760	5.818.028
Pensioner	1.285.466	849.994
Andre omkostninger til social sikring	76.667	66.853
Andre personaleomkostninger	127.308	135.995
	<u><b>6.971.201</b></u>	<u><b>6.870.870</b></u>
<b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b>	<u><b>9</b></u>	<u><b>9</b></u>
<b>2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	183.342	191.271
	<u><b>183.342</b></u>	<u><b>191.271</b></u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	82.390	25.498
Årets udskudte skat	-15.041	-292
	<u><b>67.349</b></u>	<u><b>25.206</b></u>

# Noter til årsregnskabet

## 4 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar DKK	Indretning af le- jede lokaler DKK
Kostpris 1. januar	210.172	363.642
Tilgang i årets løb	0	0
Kostpris 31. december	<u>210.172</u>	<u>363.642</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	124.482	216.073
Årets afskrivninger	<u>62.127</u>	<u>121.213</u>
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>186.609</u>	<u>337.286</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>23.563</u></b>	<b><u>26.356</u></b>

## 5 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 145 aktier à nominelt DKK 25.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Selskabet har den 27. marts 2020 erhvervet 20 af sine egne aktier, svarende til 13,79%, som fortsat besiddes. Selskabet kan således sælge disse aktier på et senere tidspunkt. Aktierne er erhvervet som led i virksomhedens strategi.

## Noter til årsregnskabet

	<u>2021</u> DKK	<u>2020</u> DKK
<b>6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Leje- og leasingforpligtelser</b>		
Leasingforpligtelser fra operationel leasing. Samlede fremtidige leasingydelse:		
Inden for 1 år	<u>0</u>	<u>24.828</u>
	<u><b>0</b></u>	<u><b>24.828</b></u>
Lejeforpligtelser, uopsigelsesperiode 3 mdr.	6.270	0
Lejeforpligtelser, uopsigelsesperiode 24 mdr. (2020: 36 mdr.)	<u>827.160</u>	<u>1.092.073</u>

# Noter til årsregnskabet

## 7 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for RealMæglerne A/S for 2021 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2021 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Ved salg af varer indregnes nettoomsætning, når fordele og risici vedrørende de solgte ydelser er overgået til køber, nettoomsætningen kan måles pålideligt og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå selskabet.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, markedsføring, distribution samt kontorhold mv.



# Noter til årsregnskabet

## 7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder intægter ved frasalg af aktiviteter.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar    3 - 5 år

## Noter til årsregnskabet

### 7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Indretning af lejede lokaler 5 år

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

#### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest for at fastslå, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi. Hvis det er tilfældet nedskrives der til denne lavere genindvindingsværdi.

#### Værdipapirer og kapitalandele

Kapitalandele, som ikke handles på et aktivt marked, måles til kostpris eller en lavere genindvindingsværdi.

#### Øvrige finansielle anlægsaktiver

Øvrige finansielle anlægsaktiver omfatter depositum.

#### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres til det beløb, som forventes at kunne indbringes ved salg i normal drift med fradrag af salgsomkostninger. Nettorealiseringsværdien opgøres under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter købspris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Kostpris for fremstillede færdigvarer samt varer under fremstilling omfatter kostpris for råvarer, hjælpematerialer og direkte løn.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

# Noter til årsregnskabet

## 7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter mv.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

Udskudte skatteaktiver 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.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.