

RealMæglerne A/S

Stensmosevej 15 1.

2620 Albertslund

(CVR-nr. 28 68 08 21)

Årsrapport for 2022

Regnskabsperiode 1. januar - 31. december 2022

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. marts 2023

Jørgen Flodgaard
Dirigent

Indholdsfortegnelse

1

	Side
Selskabsoplysninger	2
Påtegninger	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Årsregnskab for 1. januar - 31. december 2022	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Selskabsoplysninger

Selskabet	RealMæglerne A/S Stensmosevej 15 1. 2620 Albertslund
	CVR-nr.: 28 68 08 21
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022
Bestyrelse	Peter Jeppesen, formand Palle Kjær, næstformand Torsten Krogh Kristensen Jakob Viborg Iversen
Direktion	Preben Merrild Angelo
Revisor	Addere Revision statsautoriseret revisionspartnerselskab Galoche Allé 6, 4600 Køge www.addere.dk

Ledelsespåtegning

3

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2022 for RealMæglerne A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Albertslund, den 6. marts 2023

Direktion

Preben Merrild Angelo

Bestyrelse

Peter Jeppesen
Formand

Palle Kjær
Næstformand

Torsten Krogh Kristensen

Jakob Viborg Iversen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

4

Til kapitalejerne i RealMæglerne A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for RealMæglerne A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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 årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet 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 årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

5

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 årsregnskabet, 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan 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.

Køge, den 6. marts 2023

Addere Revision
statsautoriseret revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 58 99 92

Brian Hildskov Hansen
statsautoriseret revisor
mne31474

GENERELT

Årsregnskabet for RealMæglerne A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske ressourcer vil fragå virksomheden, 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.

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 og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

Ved indregning og måling tages der hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætningen 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 med fradrag af eventuelle rabatter i forbindelse med salget.

Anvendt regnskabspraksis

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og omkostninger indeholder gevinst og tab ved salg af anlægsaktiver, løn- og gagerefusioner samt andre ikke direkte driftsafledte indtægter og udgifter.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer mv.

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

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet 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 eventuel restværdi:

Indretning af lejede lokaler, 5 år

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar, 3-5 år

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Værdipapirer (finansielle anlægsaktiver)

Ikke-børsnoterede værdipapirer måles til kostpris eller lavere nettorealiseringsværdi.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris på grundlag af FIFO-princippet.

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

Kostpris for fremstillede færdigvarer samt varer under fremstilling omfatter kostpris for råvarer, hjælpematerialer, direkte løn men uden tillæg af indirekte produktionsomkostninger.

I tilfælde, hvor nettorealiseringsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Nettorealiseringsværdi for varebeholdninger opgøres som salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver omfatter, afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvis disse - bortset fra ved virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige 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.

Udskudte skatteaktiver præsenteres modregnet inden for samme juridiske skatteenhed.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster.

Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet, i det omfang der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Gældsforpligtelser

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

10

<u>Note</u>	2022 kr.	2021 kr.
Bruttofortjeneste	5.108.573	7.453.949
2 Personaleomkostninger	-6.356.163	-6.971.201
Af- og nedskrivninger	-49.919	-183.342
Driftsresultat	-1.297.509	299.406
Andre finansielle indtægter	188.387	95.934
Andre finansielle omkostninger	-55.406	-89.730
Resultat før skat	-1.164.528	305.610
3 Skat af årets resultat	242.558	-67.349
ÅRETS RESULTAT	-921.970	238.261
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-921.970	238.261
Anvendelse i alt	-921.970	238.261

Balance pr. 31. december

11

AKTIVER

<u>Note</u>	2022 kr.	2021 kr.
Indretning af lejede lokaler	0	26.356
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	23.563
Materielle anlægsaktiver i alt	0	49.919
4 Værdipapirer	733.906	733.906
Andre tilgodehavender	291.612	213.060
Finansielle anlægsaktiver i alt	1.025.518	946.966
ANLÆGSAKTIVER I ALT	1.025.518	996.885
Fremstillede varer og handelsvarer	432.026	338.635
Varebeholdninger i alt	432.026	338.635
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	3.244.839	3.365.746
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	37.350	339.927
Selskabsskat	4.000	0
Udskudt skatteaktiv	293.105	48.901
Andre tilgodehavender	121.047	462.494
Periodeafgrænsningsposter	409.846	453.229
Tilgodehavender i alt	4.110.187	4.670.297
Likvide beholdninger	4.936.297	7.164.785
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	9.478.510	12.173.717
AKTIVER I ALT	10.504.028	13.170.602

Balance pr. 31. december

12

PASSIVER

<u>Note</u>	2022 kr.	2021 kr.
Selskabskapital	3.625.000	3.625.000
Overført resultat	4.628.583	5.550.553
5 EGENKAPITAL I ALT	<u>8.253.583</u>	<u>9.175.553</u>
Modtagne forudbetalinger fra kunder	1.114.809	105.997
Leverandører af varer og tjenesteydelser	496.335	2.163.513
Selskabsskat	0	68.390
Anden gæld	639.301	1.657.149
Kortfristet gæld i alt	<u>2.250.445</u>	<u>3.995.049</u>
GÆLD I ALT	<u>2.250.445</u>	<u>3.995.049</u>
PASSIVER I ALT	<u>10.504.028</u>	<u>13.170.602</u>
1 Selskabets væsentligste aktiviteter		
6 Eventualposter		

Egenkapitaloppgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Selskabs- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Saldo primo	3.625.000	5.550.553	9.175.553
Årets resultat	0	-921.970	-921.970
Saldo ultimo	<u>3.625.000</u>	<u>4.628.583</u>	<u>8.253.583</u>

<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
1 Selskabets væsentligste aktiviteter		
Selskabets aktivitet er at udvikle tilknyttede ejendomsmægleres konkurrenceevne ved at drive virksomhed inden for kædeledelse og dermed beslægtet virksomhed samt at eje selskaber med samme formål.		
2 Personaleomkostninger		
Det samlede beløb til lønninger og gager mv. fordeler sig således:		
Gager og lønninger	4.870.600	5.481.760
Pensioner	1.226.729	1.285.466
Andre udgifter til social sikring m.m.	258.834	203.975
	<u>6.356.163</u>	<u>6.971.201</u>
Gennemsnitligt antal ansatte	<u>8</u>	<u>9</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	82.390
Årets regulering af udskudt skat	-244.204	-15.041
Regulering af skat vedrørende tidligere år	1.646	0
	<u>-242.558</u>	<u>67.349</u>
4 Værdipapirer	Noterede	Unoterede
Dagsværdi primo	<u>0</u>	<u>733.906</u>
Årets dagsværdiregulering	<u>0</u>	<u>0</u>
Dagsværdi ultimo	<u>0</u>	<u>733.906</u>
5 Egne kapitalandele		
Egne kapitalandele udgør 20 stk. á 25.000 kr., som er erhvervet den 27. marts 2020.		
Egne kapitalandeles bogførte pariværdi udgør 13,79 % af virksomhedskapitalen.		
Selskabet kan sælge aktierne på et senere tidspunkt. Aktierne er erhvervet som led i virksomhedens strategi.		

<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
6 Eventualposter		
Leasingforpligtelser		
Selskabet har indgået leasingaftaler for følgende beløb:		
Leasingaftaler uopsigeligt i 1,5 år, forpligtelse	<u>523.000</u>	
Huslejeforpligtelse		
Der er indgået lejekontrakt med lejeforpligtelser på kr.	<u>344.000</u>	

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Jakob Viborg Iversen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: dcb4640d-c979-437d-b017-cb2624309e58

IP: 193.104.xxx.xxx

2023-04-05 12:40:57 UTC



Palle Kjær

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 5a7550e1-788c-4d0b-b634-801f6cbc9a90

IP: 176.20.xxx.xxx

2023-04-05 15:26:15 UTC



Peter Jeppesen

Bestyrelsesformand

Serienummer: 0d8f92b2-1a7f-4f10-ace4-64a6f2b28304

IP: 91.215.xxx.xxx

2023-04-06 04:51:18 UTC



Preben Merrild Angelo

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-067160761329

IP: 212.178.xxx.xxx

2023-04-06 10:11:50 UTC



Torsten Krogh Kristensen

RM LENZBERG & KRISTENSEN ApS CVR: 32762999

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 58f2cab1-9a69-407d-b05d-f03fc9852ead

IP: 193.104.xxx.xxx

2023-04-12 11:40:30 UTC



Brian Hildskov Hansen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:34589992-RID:54576253

IP: 80.63.xxx.xxx

2023-04-12 11:52:54 UTC



Penneo dokumentnøgle: I66EY-YKEXP-0ELJX-P7AL6-T7VZL-20NNH

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Jørgen Flodgaard

Dirigent

Serienummer: 19b55a92-1867-4c09-ac09-16dae02acb78

IP: 212.130.xxx.xxx

2023-04-12 12:02:51 UTC



Penneo dokumentnøgle: I66EY-YKEXP-0ELIX-P7AL6-T7V2L-20NNH

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>