

# Realmæglerne Tina & Jesper ApS

Hylle-Gjærdet 4  
3230 Græsted

CVR-nr. 29 40 17 99

**NORDKYST REVISION P/S**

## Årsrapport for perioden 1. januar til 31. december 2021 (16. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 17. juni 2022

---

Tina Kyhl  
dirigent



## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	5
1. januar - 31. december 2021	
Balance 31. december 2021	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	10

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Realmæglerne Tina & Jesper 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 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2022 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Helsinge, den 17. juni 2022

### Direktion

Tina Kyhl  
direktør

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### Til kapitalejeren i Realmæglerne Tina & Jesper ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Realmæglerne Tina & Jesper ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledespåtegning, ledelsesberetning, resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er ledelsens 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, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Helsinge, den 17. juni 2022

### **Nordkyst Revision P/S**

CVR-nr. 37 60 52 55

Jens Jørgen Damberg  
Godkendt revisor, partner  
MNE-nr. mne2940

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Realmæglerne Tina & Jesper ApS  
Hylle-Gjærdet 4  
3230 Græsted

Telefon: 48790585

CVR-nr.: 29 40 17 99

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021

Stiftet: 4. januar 2006

Regnskabsår: 16. regnskabsår

Hjemsted: Gribskov

### Direktion

Tina Kyhl, direktør

### Revisor

Nordkyst Revision P/S  
Østergade 20  
3200 Helsingør

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at drive ejendomsmæglervirksomhed.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

### **Usædvanlige forhold**

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2021 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på kr. 572.093, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 4.345.403.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

**Resultatopgørelse**  
**1. januar - 31. december 2021**

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>209.713</b>	<b>338.908</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-65.976</u>	<u>-47.359</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>143.737</b>	<b>291.549</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		662.841	713.581
Finansielle omkostninger		<u>-234.485</u>	<u>-101.025</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>572.093</b>	<b>904.105</b>
Skat af årets resultat	1	<u>0</u>	<u>-52.822</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>572.093</u></b>	<b><u>851.283</u></b>
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		662.841	713.581
Overført resultat		<u>-90.748</u>	<u>137.702</u>
		<b><u>572.093</u></b>	<b><u>851.283</u></b>



## Balance 31. december 2021

	Note	2021	2020
		kr.	kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		5.174.114	3.576.602
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		14.699	18.899
Indretning af lejede lokaler		7.351	14.989
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<b>5.196.164</b>	<b>3.610.490</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3	3.962.151	3.299.310
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>3.962.151</b>	<b>3.299.310</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>9.158.315</b>	<b>6.909.800</b>
Andre tilgodehavender		1.408.516	1.389.902
Selskabsskat		26.000	0
Tilgodehavende moms og afgifter		0	10.702
Periodeafgrænsningsposter		5.899	6.270
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.440.415</b>	<b>1.406.874</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>24.435</b>	<b>15.274</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>1.464.850</b>	<b>1.422.148</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>10.623.165</b>	<b>8.331.948</b>

## Balance 31. december 2021

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		165.000	165.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		1.746.492	1.083.651
Overført resultat		<u>2.433.911</u>	<u>2.524.659</u>
<b>Egenkapital</b>	<b>4</b>	<b><u>4.345.403</u></b>	<b><u>3.773.310</u></b>
Banker		944.340	840.066
Leverandører af varer og tjenesteydelser		4.481	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.504.280	1.801.800
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.701.118	1.748.850
Selskabsskat		0	52.822
Anden gæld		1.043	0
Deposita		<u>122.500</u>	<u>115.100</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>6.277.762</u></b>	<b><u>4.558.638</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>6.277.762</u></b>	<b><u>4.558.638</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u><u>10.623.165</u></u></b>	<b><u><u>8.331.948</u></u></b>

## Noter

	2021	2020
	kr.	kr.
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	0	52.822
	<b>0</b>	<b>52.822</b>

## 2 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning af le- jede lokaler
Kostpris 1. januar 2021	3.762.156	20.999	38.191
Tilgang i årets løb	1.651.650	0	0
Kostpris 31. december 2021	5.413.806	20.999	38.191
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021	185.554	2.100	23.202
Årets afskrivninger	54.138	4.200	7.638
Af- og nedskrivninger 31. december 2021	239.692	6.300	30.840
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<b>5.174.114</b>	<b>14.699</b>	<b>7.351</b>

## Noter

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	kr.	kr.
<b>3 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar 2021	<u>2.215.659</u>	<u>2.215.659</u>
Kostpris 31. december 2021	<u>2.215.659</u>	<u>2.215.659</u>
Værdireguleringer 1. januar 2021	1.083.651	370.070
Årets resultat	<u>662.841</u>	<u>713.581</u>
Værdireguleringer 31. december 2021	<u>1.746.492</u>	<u>1.083.651</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<b><u><u>3.962.151</u></u></b>	<b><u><u>3.299.310</u></u></b>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Ejerandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Årets resultat</u>
RealMæglerne Gribskov ApS	Gribskov	100%	3.962.151	662.841

## Noter

### 4 Egenkapital

	Virksomhedskapital	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	165.000	1.083.651	2.524.659	3.773.310
Årets resultat	0	662.841	-90.748	572.093
<b>Egenkapital 31. december 2021</b>	<b>165.000</b>	<b>1.746.492</b>	<b>2.433.911</b>	<b>4.345.403</b>

Virksomhedskapitalen har udviklet sig således:

	2021	2020	2019	2018	2017
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
Virksomhedskapital 1. januar 2021	165.000	165.000	125.000	125.000	125.000
Tilgang i året	0	0	40.000	0	0
<b>Virksomhedskapital</b>	<b>165.000</b>	<b>165.000</b>	<b>165.000</b>	<b>125.000</b>	<b>125.000</b>

### 5 Eventualforpligtelser

Selskabet er som administrationsselskab sambeskattet med øvrige danske tilknyttede virksomheder, og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2019 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebrev for kr. 1.600.000 i Vestergade 31, 3200 Helsingør samt afgiftspantebrev for kr. 784.000 i Rosengården 145, 3250 Gilleleje.

### 7 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Realmæglerne Tina & Jesper ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

## Noter

### 7 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for 2021 er aflagt i kr.

#### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

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.

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

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

## Noter

### 7 Anvendt regnskabspraksis

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, operationelle leasingomkostninger mv.

#### Af- og nedskrivninger

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

#### Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

#### Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

#### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Virksomheden er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Årets skat, som 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.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, andre anlæg, driftsmateriel og inventar samt indretning af lejede lokaler måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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

## Noter

### 7 Anvendt regnskabspraksis

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	50 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %
Indretning af lejede lokaler	5 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 30.700 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

#### Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg af resterende merværdier og positiv goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for Realmæglerne Tina & Jesper ApS, bindes ikke på opskrivningsreserven.

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

#### Periodeafgrænsningsposter

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

#### Egenkapital

##### Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i selskabets årsregnskab omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder i forhold til kostpris.



## Noter

### 7 Anvendt regnskabspraksis

#### Selskabsskat og udskudt skat

Realmæglerne Tina & Jesper ApS hæfter som administrationselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne.

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.

#### Gældsforpligtelser

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





NORDKYST REVISION P/S

ØSTERGADE 20 - 3200 HELSINGE  
Tlf. 48 7 9 91 11 - Fax.

---

Kjeld Birk  
Ole Jørgensen  
Jens Jørgen Damberg

CVR-nr. 37 60 52 55

E-mail:  
[www.nordkyst-revision.dk](http://www.nordkyst-revision.dk)