

# 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 2019 (14. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 30. marts 2020

---

Tina Kyhl  
dirigent



## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	5
1. januar - 31. december 2019	
Balance 31. december 2019	6
Anvendt regnskabspraksis	11
Noter til årsrapporten	8

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2020 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 30. marts 2020

### 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 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, 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 vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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 30. marts 2020

### **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 2019

Stiftet: 4. januar 2006

Regnskabsår: 14. 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 2019 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2019 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

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

Selskabets resultatopgørelse for 2019 udviser et overskud på kr. 493.592, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på kr. 2.922.027.

### **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 2019**

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>291.908</b>	<b>454.381</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-45.403	-45.404
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>246.505</b>	<b>408.977</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		370.070	0
Finansielle indtægter		7	0
Finansielle omkostninger		-75.448	-108.039
<b>Resultat før skat</b>		<b>541.134</b>	<b>300.938</b>
Skat af årets resultat	1	-47.542	-76.267
<b>Årets resultat</b>		<b>493.592</b>	<b>224.671</b>
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		370.070	0
Overført resultat		123.522	224.671
		<b>493.592</b>	<b>224.671</b>



## Balance 31. december 2019

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		3.614.223	3.651.844
Indretning af lejede lokaler		22.627	30.409
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<u><b>3.636.850</b></u>	<u><b>3.682.253</b></u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3	2.585.729	0
Deposita		0	19.500
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<u><b>2.585.729</b></u>	<u><b>19.500</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>6.222.579</b></u>	<u><b>3.701.753</b></u>
Igangværende arbejder for fremmed regning		0	114.022
Andre tilgodehavender		1.044.903	175.000
Periodeafgrænsningsposter		6.714	8.785
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>1.051.617</b></u>	<u><b>297.807</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>35.914</b></u>	<u><b>25.115</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>1.087.531</b></u>	<u><b>322.922</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>7.310.110</b></u></u>	<u><u><b>4.024.675</b></u></u>

## Balance 31. december 2019

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		165.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		370.070	0
Overført resultat		<u>2.386.957</u>	<u>87.776</u>
<b>Egenkapital</b>	<b>4</b>	<b><u>2.922.027</u></b>	<b><u>212.776</u></b>
Banker		1.660.053	1.003.437
Modtagne forudbetalinger fra kunder		7.350	7.350
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	9.900
Gæld til tilknyttede virksomheder		636.644	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.898.311	2.522.835
Selskabsskat		47.542	0
Anden gæld		2.833	15.927
Deposita		<u>135.350</u>	<u>252.450</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>4.388.083</u></b>	<b><u>3.811.899</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>4.388.083</u></b>	<b><u>3.811.899</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u><u>7.310.110</u></u></b>	<b><u><u>4.024.675</u></u></b>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## Noter

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	kr.	kr.
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	47.542	0
Årets udskudte skat	<u>0</u>	<u>76.267</u>
	<b><u>47.542</u></b>	<b><u>76.267</u></b>
<b>2 Materielle anlægsaktiver</b>		
	<u>Grunde og byg-</u>	<u>Indretning af le-</u>
	ninger	jede lokaler
Kostpris 1. januar 2019	<u>3.762.156</u>	<u>38.191</u>
Kostpris 31. december 2019	<u>3.762.156</u>	<u>38.191</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019	110.312	7.782
Årets afskrivninger	<u>37.621</u>	<u>7.782</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2019	<u>147.933</u>	<u>15.564</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>	<b><u>3.614.223</u></b>	<b><u>22.627</u></b>

## Noter

	2019	2018
	kr.	kr.
<b>3 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar 2019	0	0
Tilgang i årets løb	2.215.659	0
Kostpris 31. december 2019	2.215.659	0
Værdireguleringer 1. januar 2019	0	0
Årets resultat	370.070	0
Værdireguleringer 31. december 2019	370.070	0
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>	<b>2.585.729</b>	<b>0</b>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
RealMæglerne Gribskov ApS	Gribskov	100%	2.585.729	370.070

## Noter

### 4 Egenkapital

	Virk- somheds- kapital	Overkurs ved emission	Reserve for nettoop- skrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2019	125.000	0	0	87.776	212.776
Kontant kapitalforhøjelse	40.000	2.175.659	0	0	2.215.659
Årets resultat	0	0	370.070	123.522	493.592
Overført fra overkurs ved emission	0	-2.175.659	0	2.175.659	0
<b>Egenkapital 31. december 2019</b>	<b>165.000</b>	<b>0</b>	<b>370.070</b>	<b>2.386.957</b>	<b>2.922.027</b>

Virksomhedskapitalen har udviklet sig således:

	2019 kr.	2018 kr.	2017 kr.	2016 kr.	2015 kr.
Virksomhedskapital 1. januar 2019	125.000	125.000	125.000	125.000	125.000
Tilgang i året	40.000	0	0	0	0
<b>Virksomhedskapital</b>	<b>165.000</b>	<b>125.000</b>	<b>125.000</b>	<b>125.000</b>	<b>125.000</b>

### 5 Eventualforpligtelser

Selskabet er som administrationselskab 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.

## Noter

### 7 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Realmæglerne Tina & Jesper ApS for 2019 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.

Årsrapporten for 2019 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.

## Noter

### 7 Anvendt regnskabspraksis

#### Nettoomsætning

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

Indtægter ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

#### 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.

## Noter

### 7 Anvendt regnskabspraksis

#### Balancen

##### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger 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.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	50 %
Indretning af lejede lokaler	5 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

##### Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med tillæg eller fradrag af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

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.



## Noter

### 7 Anvendt regnskabspraksis

#### 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.

#### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

#### 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 samt for betalte acontoskatter.

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.

#### 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)