

# 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 2022 (17. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 19. maj 2023

---

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 2022	
Balance 31. december 2022	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	11

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2023 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.

Græsted, den 19. maj 2023

### 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 2022 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.

Hillerød, den 19. maj 2023

### **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 2022

Stiftet: 4. januar 2006

Regnskabsår: 17. regnskabsår

Hjemsted: Gribskov

### Direktion

Tina Kyhl, direktør

### Revisor

Nordkyst Revision P/S  
Høgevej 15A  
3400 Hillerød

## **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 2022 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2022 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

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

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et underskud på kr. 52.242, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 4.293.161.

### **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 2022**

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>300.161</b>	<b>209.713</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-66.112	-65.976
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>234.049</b>	<b>143.737</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		-184.272	662.841
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		27.747	0
Finansielle indtægter		126.340	0
Finansielle omkostninger		-210.676	-234.485
<b>Resultat før skat</b>		<b>-6.812</b>	<b>572.093</b>
Skat af årets resultat	1	-45.430	0
<b>Årets resultat</b>		<b>-52.242</b>	<b>572.093</b>
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		-156.525	662.841
Overført resultat		104.283	-90.748
		<b>-52.242</b>	<b>572.093</b>

## Balance 31. december 2022

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	2	5.161.733	5.174.114
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	2	10.499	14.699
Indretning af lejede lokaler	2	0	7.351
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>5.172.232</b>	<b>5.196.164</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3	3.777.879	3.962.151
Kapitalandele i associerede virksomheder	4	52.747	0
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>3.830.626</b>	<b>3.962.151</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>9.002.858</b>	<b>9.158.315</b>
Andre tilgodehavender		1.471.715	1.408.516
Selskabsskat		0	26.000
Periodeafgrænsningsposter		0	5.899
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.471.715</b>	<b>1.440.415</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>9.313</b>	<b>24.435</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>1.481.028</b>	<b>1.464.850</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>10.483.886</b>	<b>10.623.165</b>

## Balance 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		165.000	165.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		1.589.967	1.746.492
Overført resultat		<u>2.538.194</u>	<u>2.433.911</u>
<b>Egenkapital</b>	5	<b><u>4.293.161</u></b>	<b><u>4.345.403</u></b>
Banker		1.625.573	944.340
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	4.481
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.695.537	3.504.280
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.690.705	1.701.118
Selskabsskat		51.810	0
Anden gæld		0	1.043
Deposita		<u>127.100</u>	<u>122.500</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>6.190.725</u></b>	<b><u>6.277.762</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>6.190.725</u></b>	<b><u>6.277.762</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u><u>10.483.886</u></u></b>	<b><u><u>10.623.165</u></u></b>

## Noter

	2022	2021
	kr.	kr.
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	51.810	0
Sambeskatningsbidrag	-6.380	0
	<u><b>45.430</b></u>	<u><b>0</b></u>

## 2 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning af le- jede lokaler
Kostpris 1. januar 2022	5.413.806	20.999	38.191
Tilgang i årets løb	42.180	0	0
Kostpris 31. december 2022	<u>5.455.986</u>	<u>20.999</u>	<u>38.191</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022	239.692	6.300	30.840
Årets afskrivninger	54.561	4.200	7.351
Af- og nedskrivninger 31. december 2022	<u>294.253</u>	<u>10.500</u>	<u>38.191</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<u><b>5.161.733</b></u>	<u><b>10.499</b></u>	<u><b>0</b></u>

## Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	kr.	kr.
<b>3 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar 2022	<u>2.215.659</u>	<u>2.215.659</u>
Kostpris 31. december 2022	<u>2.215.659</u>	<u>2.215.659</u>
Værdireguleringer 1. januar 2022	1.746.492	1.083.651
Årets resultat	<u>-184.272</u>	<u>662.841</u>
Værdireguleringer 31. december 2022	<u>1.562.220</u>	<u>1.746.492</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b><u><u>3.777.879</u></u></b>	<b><u><u>3.962.151</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%	3.777.879	-184.272

## Noter

	2022	2021
	kr.	kr.
<b>4 Kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar 2022	25.000	0
Kostpris 31. december 2022	25.000	0
Værdireguleringer 1. januar 2022	0	0
Årets resultat	28.580	0
Øvrige egenkapitalbevægelser, netto	-833	0
Værdireguleringer 31. december 2022	27.747	0
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b>52.747</b>	<b>0</b>

Kapitalandele i associerede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Lærervej ApS	Græsted	50%	105.494	57.160

## Noter

### 5 Egenkapital

	Virksomhedskapital	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	165.000	1.746.492	2.433.911	4.345.403
Årets resultat	0	-156.525	104.283	-52.242
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b>165.000</b>	<b>1.589.967</b>	<b>2.538.194</b>	<b>4.293.161</b>

Virksomhedskapitalen har udviklet sig således:

	2022	2021	2020	2019	2018
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
Virksomhedskapital 1. januar 2022	165.000	165.000	165.000	125.000	125.000
Tilgang i året	0	0	0	40.000	0
<b>Virksomhedskapital</b>	<b>165.000</b>	<b>165.000</b>	<b>165.000</b>	<b>165.000</b>	<b>125.000</b>

### 6 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.

### 7 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.

### 8 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Realmæglerne Tina & Jesper ApS for 2022 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

### 8 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for 2022 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

### 8 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

### 8 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. 31.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

#### Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder 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 og associerede virksomheder 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

### 8 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

HØGEVEJ 15A - 3400 HILLERØD  
Tlf. 48 79 91 11

---

Kjeld Birk  
Jens Jørgen Damberg

CVR-nr. 37 60 52 55

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