



**Din Revisor ApS**

Registreret revisionselskab

**RealMæglerne Varde og Esbjerg  
A/S**

**Nordre Boulevard 93  
6800 Varde**

**CVR-nr. 35 04 03 23**

**Årsrapport for 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 29. marts 2022

---

Bent Juul Larsen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	7
Balance 31. december	8
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for RealMæglerne Varde og Esbjerg A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores 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 vores 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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Varde, den 7. marts 2022

### Direktion

Thomas Valsted  
direktør

Søren Thomsen  
direktør

### Bestyrelse

Holger Refslund  
formand

Thomas Valsted

Bent Juul Larsen

Søren Thomsen

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

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejeren i RealMæglerne Varde og Esbjerg A/S*

Vi har opstillet årsrapporten for RealMæglerne Varde og Esbjerg A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden 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 revisorers 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 virksomhedens 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, virksomheden 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.

Varde, den 7. marts 2022

Din Revisor ApS  
Registreret revisionselskab  
CVR-nr. 35 40 73 59

Anders Bærentzen  
Registreret revisor  
MNE-nr. mne34273

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

RealMæglerne Varde og Esbjerg A/S  
Nordre Boulevard 93  
6800 Varde

CVR-nr.: 35 04 03 23

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021

Hjemsted: Varde

### Bestyrelse

Holger Refslund, formand  
Thomas Valsted  
Bent Juul Larsen  
Søren Thomsen

### Direktion

Thomas Valsted, direktør  
Søren Thomsen, direktør

### Revisor

Din Revisor ApS  
Registreret revisionselskab  
Engdraget 20  
6800 Varde

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive ejendomsformidling.

### Oplysning om egne kapitalandele

#### *Information om egne kapitalandele erhvervet i regnskabsåret*

Antal egne kapitalandele, der er erhvervet i regnskabsåret: 25 aktier

Pålydende værdi af egne kapitalandele, der er erhvervet i regnskabsåret: kr. 125.001

Procentdel af den registrerede kapital mv. af de egne kapitalandele, der er erhvervet i regnskabsåret: 25,0 %

Forklaring af årsag til erhvervelse af egne kapitalandele: Kapitalandelene er erhvervet som led i virksomhedens strategi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.909.277</b>	<b>1.397.528</b>
Personaleomkostninger	1	<u>-1.548.584</u>	<u>-1.502.504</u>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>360.693</b>	<b>-104.976</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-17.199</u>	<u>0</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>343.494</b>	<b>-104.976</b>
Finansielle omkostninger	2	<u>-21.653</u>	<u>-18.702</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>321.841</b>	<b>-123.678</b>
Skat af årets resultat		<u>-74.043</u>	<u>26.120</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>247.798</u></b>	<b><u>-97.558</u></b>
Overført resultat		<u>247.798</u>	<u>-97.558</u>
		<b><u>247.798</u></b>	<b><u>-97.558</u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
		kr.	kr.
<b>Aktiver</b>			
Indretning af lejede lokaler		219.752	64.806
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>219.752</u>	<u>64.806</u>
Kapitalandele i kapitalinteresser		141.500	141.500
Deposita		28.000	32.709
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<u>169.500</u>	<u>174.209</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>389.252</u>	<u>239.015</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	19.425
Andre tilgodehavender		52.540	163.879
Udskudt skatteaktiv		0	138.381
Periodeafgrænsningsposter		10.452	10.332
<b>Tilgodehavender</b>		<u>62.992</u>	<u>332.017</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>1.275.601</u>	<u>1.168.460</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>1.338.593</u>	<u>1.500.477</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u>1.727.845</u>	<u>1.739.492</u>



## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		500.004	500.004
Overført resultat		<u>5.909</u>	<u>-97.557</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>505.913</u></b>	<b><u>402.447</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		<u>9.493</u>	<u>0</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>9.493</u></b>	<b><u>0</u></b>
Ansvarlig lånekapital		260.019	340.244
Gæld til kapitalinteresser		<u>141.500</u>	<u>141.500</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b><u>401.519</u></b>	<b><u>481.744</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	11.134	0
Selskabsskat		638	0
Anden gæld		729.148	855.301
Modtagne forudbetalinger vedrørende igangværende arbejder		<u>70.000</u>	<u>0</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>810.920</u></b>	<b><u>855.301</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>1.212.439</u></b>	<b><u>1.337.045</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>1.727.845</u></b>	<b><u>1.739.492</u></b>

## Noter

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	kr.	kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	1.380.466	1.333.878
Pensioner	140.364	139.176
Andre omkostninger til social sikring	27.754	29.450
	<u><b>1.548.584</b></u>	<u><b>1.502.504</b></u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>4</u>	<u>4</u>

## 2 Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger associerede virksomheder	5.098	6.912
Andre finansielle omkostninger	16.555	11.790
	<u><b>21.653</b></u>	<u><b>18.702</b></u>

## 3 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2021	Gæld 31. december 2021	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
Ansvarlig lånekapital	340.244	271.153	11.134	260.019
Gæld til kapitalinteressenter	141.500	141.500	0	0
	<u><b>481.744</b></u>	<u><b>412.653</b></u>	<u><b>11.134</b></u>	<u><b>260.019</b></u>

## 4 Egne aktier

Selskabet har i år erhvervet 125.001 DKK af sine egne aktier, svarende til 25%. Selskabet kan således sælge disse aktier på et senere tidspunkt.

Aktierne er erhvervet som led i virksomhedens strategi.

## **Noter**

### **5 Eventualforpligtelser**

Selskabet har en eventualforpligtelser pr. 31. december 2021 på 92 t.kr.

### **6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Ingen

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for RealMæglerne Varde og Esbjerg A/S for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

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

Indtægter fra salg, indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer**

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

### **Andre eksterne omkostninger**

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

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### **Af- og nedskrivninger**

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

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### **Skat af årets resultat**

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**

Driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

Indretning af lejede lokaler

5 år

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Andre værdipapirer og kapitalandele, anlægsaktiver**

Andre værdipapirer måles til amortiseret kostpris.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### **Periodeafgrænsningsposter**

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

### **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 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### **Gældsforpligtelser**

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

Feriepengeforpligtelsen, som virksomhedens medarbejdere optjener i overgangsperioden 1. september 2019 – 31. august 2020, administreres af virksomheden, og indbetales til feriefonden før lønmodtagerens pensionsalder. Forpligtelsen indgår i posten Anden gæld, som henholdsvis kortfristet og langfristet gæld. Anden gæld måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.