



**PLAN REVISION**

Købmagergade 14

4700 Næstved

Telefon 55 77 03 17

Telefax 55 77 53 17

[mail@planrevision.dk](mailto:mail@planrevision.dk)

[www.planrevision.dk](http://www.planrevision.dk)

Registrerede revisorer

## **Realmæglerne Næstved ApS**

Østergade 8  
4700 Næstved

CVR-nr. 36 39 65 98

### **Årsrapport for perioden 1. januar til 31. december 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. marts 2022

---

Mogens Hansen  
dirigent



## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2021	9
Balance pr. 31. december 2021	10
Noter	12



## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Realmæglerne Næstved 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Næstved, den 22. marts 2022

### Direktion

Mogens Hansen  
direktør



## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejeren i Realmæglerne Næstved ApS*

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

Årsrapporten omfatter ledespåtegning, ledelsesberetning, 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.

Næstved, den 22. marts 2022

## Plan Revision

CVR-nr. 12 32 21 43

**Per F. Petersen**  
Godkendt revisor  
MNE-nr. mne3336



## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Realmæglerne Næstved ApS  
Østergade 8  
4700 Næstved

CVR-nr.: 36 39 65 98

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021

Hjemsted: Næstved

### Direktion

Mogens Hansen, direktør

### Revisor

Plan Revision  
Købmagergade 14  
4700 Næstved



## Ledelsesberetning

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at drive ejendomsmæglervirksomhed samt dermed beslægtet virksomhed

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

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på kr. 682.270, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 742.270.



## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Realmæglerne Næstved ApS 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.

## 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.

### 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 driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder offentligt tilskud fra Covid 19 hjælpepakker samt fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger 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.



## Anvendt regnskabspraksis

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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

Produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, 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:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år
Indretning af lejede lokaler	5 år

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





## Anvendt regnskabspraksis

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der består af ikke-børsnoterede værdipapirer, måles til dagsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

### Egenkapital

#### 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

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

### Gældsforpligtelser

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



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.098.231</b>	<b>1.926.484</b>
Personaleomkostninger	2	-1.210.612	-1.198.946
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>887.619</b>	<b>727.538</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	3	-4.799	-4.999
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>882.820</b>	<b>722.539</b>
Finansielle omkostninger		-8.710	-4.249
<b>Resultat før skat</b>		<b>874.110</b>	<b>718.290</b>
Skat af årets resultat	4	-191.840	-146.182
<b>Årets resultat</b>		<b>682.270</b>	<b>572.108</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte		682.270	423.842
Overført resultat		0	148.266
		<b>682.270</b>	<b>572.108</b>



## Balance pr. 31. december 2021

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		5.948	10.747
Indretning af lejede lokaler		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b><u>5.948</u></b>	<b><u>10.747</u></b>
Deposita		<u>29.000</u>	<u>29.000</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b><u>29.000</u></b>	<b><u>29.000</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>34.948</u></b>	<b><u>39.747</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		6.140	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		<u>0</u>	<u>40.893</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>6.140</u></b>	<b><u>40.893</u></b>
Værdipapirer		<u>71.200</u>	<u>71.200</u>
<b>Værdipapirer</b>		<b><u>71.200</u></b>	<b><u>71.200</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>1.606.043</u></b>	<b><u>1.289.131</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>1.683.383</u></b>	<b><u>1.401.224</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u><u>1.718.331</u></u></b>	<b><u><u>1.440.971</u></u></b>



## Balance pr. 31. december 2021

	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
		kr.	kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		60.000	60.000
Foreslået udbytte for regnskabsåret		<u>682.270</u>	<u>423.842</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>742.270</u></b>	<b><u>483.842</u></b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		56.803	223.772
Gæld til kapitalinteressere		345.151	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		20.000	0
Skyldigt sambeskatningsbidrag		191.840	87.824
Anden gæld		<u>362.267</u>	<u>645.533</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>976.061</u></b>	<b><u>957.129</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>976.061</u></b>	<b><u>957.129</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u><u>1.718.331</u></u></b>	<b><u><u>1.440.971</u></u></b>



## Noter

	2021	2020
	kr.	kr.
<b>1 Andre driftsindtægter</b>		
Lønkomensation Covid 19-hjælpepakker	0	137.418
	<b>0</b>	<b>137.418</b>
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	1.111.381	1.141.368
Pensioner	2.788	0
Andre omkostninger til social sikring	30.240	28.493
Andre personaleomkostninger	66.203	29.085
	<b>1.210.612</b>	<b>1.198.946</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	4	3
<b>3 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	4.799	4.999
	<b>4.799</b>	<b>4.999</b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	191.840	87.824
Årets udskudte skat	0	58.358
	<b>191.840</b>	<b>146.182</b>



## Noter

### 5 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning af le- jede lokaler
Kostpris 1. januar 2021	39.999	156.250
Kostpris 31. december 2021	39.999	156.250
Opskrivninger 1. januar 2021	0	0
Opskrivninger 31. december 2021	0	0
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021	29.252	156.250
Årets afskrivninger	4.799	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2021	34.051	156.250
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<b>5.948</b>	<b>0</b>

### 6 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet XT323 Holding IvS (Administrationselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2021 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2012 eller senere.

#### **Andre eventualforpligtelser, der ikke er indregnet i balancen**

Selskabet har indgået erhvervslejeaftale på selskabets lokaler med en opsigelsesperiode på 6 måneder. Forpligtelsen andrager TDKK 75.

Selskabet har stillet bankgaranti over for Dansk Ejendomsmæglerforening TDKK 500.