

*RealMæglerne Køge ApS  
Søndre Alle 11  
4600 Køge*

*CVR-nr: 38 60 71 38*

*ÅRSRAPPORT  
1. januar - 31. december 2018*

Penneo dokumentnøgle: UGUJT-3HEX5-D34YG-OEBPE-A5CLM-03ECT

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 20. maj 2019

---

Ove Sahl Atzen  
Dirigent

**Påtegninger**

|   |   |
|---|---|
| Ledespåtegning                                  | 3 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 4 |

**Ledelsesberetning mv.**

|                     |   |
|---------------------|---|
| Selskabsoplysninger | 5 |
| Ledelsesberetning   | 6 |

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018**

|                          |    |
|--------------------------|----|
| Anvendt regnskabspraksis | 7  |
| Resultatopgørelse        | 11 |
| Balance                  | 12 |
| Noter                    | 14 |

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2018 for RealMæglerne Køge ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Direktionen erklærer, at selskabet opfylder bestemmelserne i årsregnskabslovens § 135 og har derved mulighed for at aflægge et ikke revideret årsregnskab. Direktionen indstiller til generalforsamlingens godkendelse, at selskabets årsregnskab fremover ikke revideres.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 17. maj 2019

**Direktion**

Ole Sahl Atzen

**Til den daglige ledelse i RealMæglerne Køge ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for RealMæglerne Køge ApS for perioden 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet 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 vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

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

Brøndby, den 17. maj 2019

TimeVision  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr.: 38267132

Troels Vibe Carlsen  
Registreret revisor  
mne27841

**Selskabet**

RealMæglerne Køge ApS  
Søndre Alle 11  
4600 Køge

CVR-nr.: 38 60 71 38  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Ole Sahl Atzen

**Revisor**

TimeVision  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Park Allé 295, 2. sal  
2605 Brøndby

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af at drive ejendomsmæglerforretning, samt anden efter direktionens skøn beslægtet virksomhed.

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

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for utilfredsstillende.

Selskabets ledelse forventer, at selskabets egenkapital i de kommende regnskabsår bliver reetableret via egen indtjening.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

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

**GENERELT**

Årsregnskabet for RealMæglerne Køge ApS for 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

**Generelt om indregning og måling**

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførslers som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

**RESULTATOPGØRELSEN****Generelt****Bruttofortjeneste**

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

**Nettoomsætning**

Nettoomsætningen ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

**Andre eksterne omkostninger**

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

**Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

**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 realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

**Skat af årets resultat**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder. Udenlandske tilknyttede virksomheder er ikke omfattet af sambeskatningen.

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kilde-skatte i sambeskatningskredsen.

**BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Der afskrives ikke på grunde.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.



Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

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

|   | <u>Brugstid</u> | <u>Restværdi</u> |
|---|-----------------|------------------|
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 3-5 år          | 0-20 %           |
| Indretning af lejede lokaler            | 3-5 år          | 0 %              |

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

#### **Nedskrivning af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi. Denne nedskrivningstest gennemføres årligt på igangværende udviklingsprojekter, uanset om der er indikationer for værdifald.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

#### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### **Egenkapital**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til 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. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivets henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

---

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.

**Gældsforpligtelser**

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

|   | 2018<br>DKK     | 2017<br>TDKK |
|---|-----------------|--------------|
| <b>BRUTTOFORTJENESTE</b>  | <b>422.822</b>  | <b>-293</b>  |
| 2 Personaleomkostninger   | -980.269        | -307         |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver | -20.950         | -14          |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>   | <b>-578.397</b> | <b>-614</b>  |
| Andre finansielle omkostninger                                    | -11.749         | -2           |
| <b>RESULTAT FØR SKAT</b>  | <b>-590.146</b> | <b>-616</b>  |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>   | <b>-590.146</b> | <b>-616</b>  |
| <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>                            |                 |              |
| Overført resultat   | -590.146        | -616         |
| <b>DISPONERET I ALT</b>   | <b>-590.146</b> | <b>-616</b>  |

## AKTIVER

|  | 2018<br>DKK     | 2017<br>TDKK |
|--|-----------------|--------------|
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar      | 72.420          | 64           |
| Indretning af lejede lokaler                 | 6.513           | 9            |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>              | <b>78.933</b>   | <b>73</b>    |
| Deposita                                     | 82.948          | 81           |
| <b>Finansielle anlægsaktiver</b>             | <b>82.948</b>   | <b>81</b>    |
| <b>ANLÆGSAKTIVER</b>                         | <b>161.881</b>  | <b>154</b>   |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser  | 82.124          | 197          |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 50.000          | 0            |
| Periodeafgrænsningsposter                    | 55.789          | 41           |
| <b>Tilgodehavender</b>                       | <b>187.913</b>  | <b>238</b>   |
| <b>Likvide beholdninger</b>                  | <b>-119.422</b> | <b>10</b>    |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>                     | <b>68.491</b>   | <b>248</b>   |
| <b>AKTIVER</b>                               | <b>230.372</b>  | <b>402</b>   |

## PASSIVER

|  | 2018<br>DKK     | 2017<br>TDKK |
|--|-----------------|--------------|
| Virksomhedskapital                                 | 56.250          | 500          |
| Overkurs ved emission                              | 93.750          | 0            |
| Overført resultat                                  | -755.886        | -616         |
| <b>3 EGENKAPITAL</b>                               | <b>-605.886</b> | <b>-116</b>  |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser           | 390.970         | 355          |
| Anden gæld   | 377.995         | 163          |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse           | 67.293          | 0            |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>             | <b>836.258</b>  | <b>518</b>   |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>                           | <b>836.258</b>  | <b>518</b>   |
| <b>PASSIVER</b>                                    | <b>230.372</b>  | <b>402</b>   |
| 4 Eventualaktiver                                  |                 |              |
| 5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv. |                 |              |
| 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser            |                 |              |

|  | 2018<br>DKK    | 2017<br>TDKK                    |                 |
|--|----------------|---------------------------------|-----------------|
| <b>1 Usikkerhed om fortsat drift</b>   |                |                                 |                 |
| Selskabets egenkapital udgør DKK -605.886, hvorved over halvdelen af selskabskapitalen er tabt.  |                |                                 |                 |
| Selskabets ledelse forventer, at selskabets egenkapital i de kommende regnskabsår bliver reetableret via egen indtjening.  |                |                                 |                 |
| Det er ledelsens vurdering, at selskabet har tilstrækkelige kreditfaciliteter til rådighed for at kunne fortsætte driften i 2019 og årsregnskabet er derfor udarbejdet under forudsætning om virksomhedens fortsatte drift.  |                |                                 |                 |
| <b>2 Personaleomkostninger</b>   |                |                                 |                 |
| Lønninger  | 947.582        | 299                             |                 |
| Pensioner  | 20.892         | 0                               |                 |
| Andre omkostninger til social sikring  | 11.795         | 8                               |                 |
| <b>Personaleomkostninger i alt</b>   | <b>980.269</b> | <b>307</b>                      |                 |
|  |                |                                 |                 |
|  | Primo          | Forslag til resultatdisponering | Ultimo          |
| <b>3 Egenkapital</b>   |                |                                 |                 |
| Virksomhedskapital   | 56.250         | 0                               | 56.250          |
| Overkurs ved emission  | 93.750         | 0                               | 93.750          |
| Overført resultat  | -165.740       | -590.146                        | -755.886        |
|  | <b>-15.740</b> | <b>-590.146</b>                 | <b>-605.886</b> |
| <b>4 Eventualaktiver</b>   |                |                                 |                 |
| Selskabet har besluttet ikke at indregne selskabets skatteaktiv på DKK 257.800.  |                |                                 |                 |
| <b>5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.</b>  |                |                                 |                 |
| Selskabet har indgået en lejekontrakt med en restløbetid på 6 måneder, svarende til en forpligtelse på DKK 82.000.   |                |                                 |                 |
| Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen. |                |                                 |                 |
| <b>6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>   |                |                                 |                 |
| Ingen.   |                |                                 |                 |

# Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Ove Sahl Atzen

Direktør

Serienummer: CVR:38607138-RID:62029010

IP: 193.104.xxx.xxx

2019-05-23 12:48:31Z

NEM ID 

## Troels Vibe Carlsen

Godkendt revisor

På vegne af: TimeVision Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:38267132-RID:90628755

IP: 87.116.xxx.xxx

2019-05-23 12:49:21Z

NEM ID 

## Ove Lennard Sahl Atzen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-754335487536

IP: 193.104.xxx.xxx

2019-05-27 11:48:53Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: UGUJKT-3HEX5-D34YG-OEBPE-A5CLIM-03ECT

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>