



**Realmæglerne Odense ApS
Sdr. Boulevard 49
5000 Odense C**

CVR-nummer: 38675079

**ÅRSRAPPORT
1. januar 2022 til 31. december 2022**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 29/6 2023

Jannick Willumsen
Dirigent



INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022

Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13



LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2022 for Realmæglerne Odense ApS.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense C, den 27. juni 2023

Direktion

Jannick Willumsen

Jesper Hviid



REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i Realmæglerne Odense ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Realmæglerne Odense ApS for perioden 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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.

Odense M, den 27. juni 2023
Revisionsfirmaet Axel Gram I/S
CVR-nr.: 16645699

Søren Bøggild Lund
registreret revisor
mne859



SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet

Realmæglerne Odense ApS
Sdr. Boulevard 49
5000 Odense C

CVR-nr.: 38 67 50 79
Stiftet: 30. maj 2017
Kommune: Odense
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Jannick Willumsen
Jesper Hviid

Pengeinstitut

Jyske Bank
Mageløs 8
5100 Odense C

Revisor

Revisionsfirmaet Axel Gram I/S
Bredbjergvej 46
5230 Odense M



LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at drive ejendomsmæglervirksomhed.

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 tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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



RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

	2022	2021 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE	3.121.676	3.321
1 Personalemkostninger.....	-2.543.006	-2.004
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-82.847	-72
DRIFTSRESULTAT	495.823	1.245
Andre finansielle indtægter	2.458	0
Andre finansielle omkostninger.....	-36.374	-43
RESULTAT FØR SKAT	461.907	1.202
2 Skat af årets resultat.....	-109.198	-274
ÅRETS RESULTAT	352.709	928
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	250.000	400
Overført resultat.....	102.709	528
DISPONERET I ALT	352.709	928



BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022
AKTIVER

	2022	2021 tkr.
3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	118.481	88
3 Indretning af lejede lokaler	0	14
Materielle anlægsaktiver	118.481	102
4 Andre værdipapirer og kapitalandele	72.183	72
4 Deposita	31.500	32
Finansielle anlægsaktiver	103.683	104
ANLÆGSAKTIVER	222.164	206
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	48.202	55
Igangværende arbejder for fremmed regning	54.356	0
Tilgodehavender hos kapitalinteresser	64.615	9
Andre tilgodehavender	80.000	599
Periodeafgrænsningsposter	22.431	8
Tilgodehavender	269.604	671
Likvide beholdninger	1.712.153	2.114
OMSÆTNINGSAKTIVER	1.981.757	2.785
AKTIVER	2.203.921	2.991



BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022
PASSIVER

	2022	2021 tkr.
Virksomhedskapital	50.000	50
Overført resultat.....	1.241.767	1.139
Forslag til udbytte for regnskabsåret	250.000	400
EGENKAPITAL.....	1.541.767	1.589
Hensættelse til udskudt skat	31.001	19
HENSATTE FORPLIGTELSER	31.001	19
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....	86.771	137
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	120.733	164
Selskabsskat.....	59.850	263
Anden gæld.....	352.108	808
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	11.691	11
Kortfristede gældsforpligtelser	631.153	1.383
GÆLDSFORPLIGTELSER	631.153	1.383
PASSIVER	2.203.921	2.991

- 5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.
- 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser



EGENKAPITALOPGØRELSE

	2022	2021 tkr.
Virksomhedskapital primo	50.000	50
Virksomhedskapital ultimo	50.000	50
Overført resultat, primo	1.139.058	611
Årets resultat	352.709	928
Foreslået udbytte.....	-250.000	-400
Overført resultat ultimo	1.241.767	1.139
Forslag til udbytte for regnskabsåret primo	400.000	400
Foreslået udbytte.....	250.000	400
Udloddet udbytte	-400.000	-400
Forslag til udbytte for regnskabsåret ultimo	250.000	400
EGENKAPITAL.....	1.541.767	1.589



NOTER

	2022	2021 tkr.
1 Personaleomkostninger		
Antal personer beskæftiget	6	4
Lønninger.....	2.418.430	1.890
Pensioner	81.600	87
Andre omkostninger til social sikring	42.976	27
Personaleomkostninger i alt	<u>2.543.006</u>	<u>2.004</u>
2 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets resultat.....	97.218	266
Regulering af udskudt skat	11.981	8
Regulering af tidligere års skat.....	-1	0
Skat af årets resultat i alt	<u>109.198</u>	<u>274</u>
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning af lejede lokaler
3 Materielle anlægsaktiver		
Kostpris, primo	253.062	137.746
Tilgang i årets løb.....	99.078	0
Kostpris 31. december 2022	<u>352.140</u>	<u>137.746</u>
Af-/nedskrivninger, primo	-164.587	-123.971
Årets af-/nedskrivninger	-69.072	-13.775
Af-/nedskrivninger 31. december 2022	<u>-233.659</u>	<u>-137.746</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>118.481</u>	<u>0</u>



NOTER

	Andre værdipapirer og kapitalandele	Deposita
4 Andre finansielle anlægsaktiver		
Kostpris, primo	72.183	31.500
Kostpris 31. december 2022	72.183	31.500
Andre finansielle anlægsaktiver i alt	72.183	31.500

5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Selskabets samlede leasingforpligtelser er pr. 31. december 2022 opgjort til t.kr. 26.

Selskabet har en huslejeforpligtelse med opsigelse på 6 måneder, svarende til t.kr. 63.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er ingen pantsætninger og sikkerhedsstillelser.



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Realmæglerne Odense ApS for 2022 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabsloven er ændret, for så vidt angår tilføjelsen af regnskabsposten kapitalinteresser, hvor kapitalandele i associerede virksomheder nu er en delmængde af kapitalinteresser.

Kapitalinteresser og kapitalandele i associerede virksomheder må fortsat præsenteres som to særskilte poster, såfremt selskabet besidder begge typer af kapitalinteresser.

Selskabet besidder alene associerede virksomheder i gruppen kapitalinteresser og kan med baggrund i fortolkningen af årsregnskabsloven, dermed ikke længere opretholde præsentationen af kapitalinteresser som kapitalandele i associerede virksomheder.

Med baggrund heri, er præsentationen ændret fra kapitalandele i associerede virksomheder til kapitalinteresser.

Sammenligningstal er korrigeret i overensstemmelse hermed. Ændringer har ikke haft indflydelse på resultat, balance eller egenkapital.

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 tilbageførsler 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.

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.

Leasing

Ydelser til operationelle leasingkontrakter indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden. Restforpligtelsen oplyses under eventualforpligtelser.



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

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 ejendomme 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 driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens væsentligste aktivitet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, 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 samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

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.

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.



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 %
Indretning af lejede lokaler	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.

Finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer

Kapitalandele i unoterede selskaber indregnes i balancen til kostpris. I kostprisen indgår købsvederlaget opgjort til dagsværdi med tillæg af direkte købsomkostninger. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi. Realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab indregnes i resultatopgørelsen.

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.

Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til kostpris eller nettorealisationspris, såfremt denne er lavere.

Det enkelte igangværende arbejde indregnes i balancen under tilgodehavender eller gældsforpligtelser afhængig af nettoværdien af kostpris med fradrag af acontofaktureringer.



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Forudbetalinger fra kunder indregnes under forpligtelser.

Omkostninger i forbindelse med salgsarbejde og opnåelse af kontrakter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de afholdes.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti samt kontante beholdninger.

Udbytte

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 aktivet 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 nettorealisationværdi.

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, kapitalinteresser samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

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.”

Jesper Hviid

Direktør

Serienummer: 2b7e8b1e-6c6f-4323-99df-e923d96c5e44

IP: 80.163.xxx.xxx

2023-06-29 17:40:04 UTC



Jannick Willumsen

Direktør

Serienummer: e69cc31a-d889-4c9a-a548-1a8f57aec8c1

IP: 193.104.xxx.xxx

2023-06-29 19:18:18 UTC



Søren Bøggild Lund

Revisionsfirmaet Axel Gram I/S CVR: 16645699

Registreret revisor

Serienummer: d856dee0-7809-4fb1-b53d-8e03bdc3e408

IP: 89.150.xxx.xxx

2023-06-29 20:03:33 UTC



Jannick Willumsen

Dirigent

Serienummer: e69cc31a-d889-4c9a-a548-1a8f57aec8c1

IP: 193.104.xxx.xxx

2023-06-29 20:21:28 UTC



Penneo dokumentnøgle: L1AUL-NKQK8-NWQHY-87DAJ-JOXHO-5X1IQ

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>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

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