



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

**CVR-nummer: 38675079**

**ÅRSRAPPORT  
1. januar 2019 til 31. december 2019**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 23/6 2020

---

Dirigent



## INDHOLDSFORTEGNELSE

### **Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab .....	4

### **Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger .....	5
Ledelsesberetning .....	6

### **Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019**

Resultatopgørelse .....	7
Balance .....	8
Egenkapitalopgørelse .....	10
Noter .....	11
Anvendt regnskabspraksis .....	12



## **LEDELSESPÅTEGNING**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense C, den 17. juni 2020

### **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 2019 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 17. juni 2020  
**Revisionsfirmaet Axel Gram I/S**  
CVR-nr.: 16 64 56 99

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 koncernens 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 2019**

	2019	2018 tkr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>1.309.675</b>	<b>771</b>
1 Personalemkostninger.....	-807.549	-389
2 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....	-63.918	-53
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>438.208</b>	<b>329</b>
Andre finansielle omkostninger.....	-21.936	-15
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>416.272</b>	<b>314</b>
3 Skat af årets resultat.....	-97.969	-71
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>318.303</b>	<b>243</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....	0	120
Overført resultat.....	318.303	123
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>318.303</b>	<b>243</b>



**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019**  
**AKTIVER**

	2019	2018 tkr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....	46.460	46
Indretning af lejede lokaler .....	68.875	95
<b>Materielle anlægsaktiver .....</b>	<b>115.335</b>	<b>141</b>
Deposita .....	31.500	32
<b>Finansielle anlægsaktiver .....</b>	<b>31.500</b>	<b>32</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER .....</b>	<b>146.835</b>	<b>173</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....	52.172	0
Igangværende arbejder for fremmed regning .....	0	40
Tilgodehavender hos associerede virksomheder .....	0	6
Andre tilgodehavender .....	3.173	0
Udskudt skatteaktiv .....	0	17
Periodeafgrænsningsposter .....	29.311	29
<b>Tilgodehavender .....</b>	<b>84.656</b>	<b>92</b>
<b>Likvide beholdninger .....</b>	<b>969.029</b>	<b>520</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER .....</b>	<b>1.053.685</b>	<b>612</b>
<b>AKTIVER .....</b>	<b>1.200.520</b>	<b>785</b>





**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019**  
**PASSIVER**

	2019	2018 tkr.
Virksomhedskapital .....	50.000	50
Overført resultat.....	430.438	112
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....	0	120
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>480.438</b>	<b>282</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	17.054	0
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER .....</b>	<b>17.054</b>	<b>0</b>
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....	155.817	73
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	88.095	62
Gæld til associerede virksomheder.....	112.380	0
Selskabsskat.....	66.541	0
Anden gæld.....	269.801	211
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse .....	10.394	157
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>703.028</b>	<b>503</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>	<b>703.028</b>	<b>503</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>1.200.520</b>	<b>785</b>

4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.



**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	2019	2018 tkr.
Virksomhedskapital primo .....	50.000	50
<b>Virksomhedskapital ultimo .....</b>	<b>50.000</b>	<b>50</b>
Overført resultat, primo .....	112.135	-315
Årets resultat .....	318.303	243
Foreslået udbytte.....	0	-120
Koncerntilskud fra modervirksomhed .....	0	304
<b>Overført resultat ultimo .....</b>	<b>430.438</b>	<b>112</b>
Forslag til udbytte for regnskabsåret primo .....	120.000	0
Foreslået udbytte.....	0	120
Udloddet udbytte .....	-120.000	0
<b>Forslag til udbytte for regnskabsåret ultimo .....</b>	<b>0</b>	<b>120</b>
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>480.438</b>	<b>282</b>



## NOTER

	2019	2018 tkr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Antal personer beskæftiget .....	3	2
Lønninger.....	733.316	377
Pensioner .....	60.000	0
Andre omkostninger til social sikring .....	14.233	12
<b>Personalemkostninger i alt .....</b>	<b>807.549</b>	<b>389</b>
<b>2 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver</b>		
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....	36.370	28
Indretning af lejede lokaler .....	27.548	25
<b>Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver i alt.....</b>	<b>63.918</b>	<b>53</b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets resultat .....	63.554	0
Regulering af udskudt skat .....	34.415	71
<b>Skat af årets resultat i alt .....</b>	<b>97.969</b>	<b>71</b>

**4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

Selskabets samlede leasingforpligtelser er pr. 31. december 2019 opgjort til t.kr. 26.

Selskabet har en husleje-forpligtelse med opsigelse på 6 måneder, svarende til t.kr. 63.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for Realmæglerne Odense ApS for 2019 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 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.

## 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.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **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 finansiell 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 deklarerer.

### **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.

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.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal 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 acountofaktureringer.

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.

### **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 acountoskatter.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 nettorealisation sværdi.

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.

# 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: PID:9208-2002-2-019524293541

IP: 193.104.xxx.xxx

2020-06-23 12:03:16Z

NEM ID 

## Jannick Willumsen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-773698900369

IP: 80.62.xxx.xxx

2020-06-23 12:58:01Z

NEM ID 

## Søren Bøggild Lund

Registreret revisor

Serienummer: CVR:16645699-RID:1076663061739

IP: 87.48.xxx.xxx

2020-06-24 07:22:24Z

NEM ID 

## Jannick Willumsen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-773698900369

IP: 193.104.xxx.xxx

2020-06-24 19:28:46Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: TLMN7-MZ3K0-5H6YL-7D5EJ-USBBP-6L4F0

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>