

## Næstved Mægleren ApS

Farimagsvej 10  
4700 Næstved  
CVR-nr. 40 47 19 79

### Årsrapport for 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. juni 2023.

---

Anders Johannes Jørgensen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

|  | <u>Side</u> |
|--|-------------|
| <b>Påtegninger</b>                               |             |
| Ledelsespåtegning                                | 1           |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab  | 2           |
| <b>Ledelsesberetning</b>                         |             |
| Selskabsoplysninger                              | 3           |
| Ledelsesberetning                                | 4           |
| <b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022</b> |             |
| Resultatopgørelse                                | 5           |
| Balance  | 6           |
| Egenkapitalopgørelse                             | 8           |
| Noter  | 9           |
| Anvendt regnskabspraksis                         | 10          |

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2022 for Næstved Mægleren ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Næstved, den 30. juni 2023

**Direktion**

Anders Johannes Jørgensen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til kapitalejeren i Næstved Mægleren ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Næstved Mægleren ApS for regnskabsåret 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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 30. juni 2023

### **ALBJERG**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 35 38 28 79

Anders Salomonsen

statsautoriseret revisor  
mne40143

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

Næstved Mægleren ApS  
Farimagsvej 10  
4700 Næstved

CVR-nr.: 40 47 19 79  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december  
4. regnskabsår

**Direktion**

Anders Johannes Jørgensen

**Revisor**

ALBJERG  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Ringager 4C, 2. th.  
2605 Brøndby

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af at drive virksomhed med køb og salg af fast ejendom, herunder rådgivning og vurdering i forbindelse med køb og salg og hermed forbundet virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 1.657.448 kr. mod 1.611.388 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 19.770 kr. mod 93.764 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Regnskabsåret har været præget negativt af tab kr. 320.000 ved salg af anlægsaktiver.

Selskabet har tabt selskabskapitalen. Selskabets ledelse er opmærksomme på selskabslovens bestemmelser omkring kapitaltab og forventer at reetablere egenkapitalen ved fremtidige driftsoverskud. Ledelsen aflægger derfor årsrapporten efter princip om forsæt drift.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

| <u>Note</u>                                       | 2022<br>kr.      | 2021<br>kr.      |
|---|------------------|------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                          | <b>1.657.448</b> | <b>1.611.388</b> |
| 2 Personaleomkostninger                           | -1.304.535       | -1.433.418       |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | -4.539           | -40.000          |
| Andre driftsomkostninger                          | -320.000         | 0                |
| <b>Driftsresultat</b>                             | <b>28.374</b>    | <b>137.970</b>   |
| Andre finansielle indtægter                       | 12.883           | 21               |
| Øvrige finansielle omkostninger                   | -13.834          | -15.583          |
| <b>Resultat før skat</b>                          | <b>27.423</b>    | <b>122.408</b>   |
| 3 Skat af årets resultat                          | -7.653           | -28.644          |
| <b>Årets resultat</b>                             | <b>19.770</b>    | <b>93.764</b>    |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>           |                  |                  |
| Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret   | 56.500           | 0                |
| Overføres til overført resultat                   | 0                | 93.764           |
| Disponeret fra overført resultat                  | -36.730          | 0                |
| <b>Disponeret i alt</b>                           | <b>19.770</b>    | <b>93.764</b>    |

## Balance 31. december

---

| <u>Note</u>                                 | 2022<br>kr.             | 2021<br>kr.             |
|---|-------------------------|-------------------------|
| <b>Aktiver</b>                              |                         |                         |
| <b>Anlægsaktiver</b>                        |                         |                         |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar     | 14.597                  | 610.000                 |
| Materielle anlægsaktiver i alt              | <u>14.597</u>           | <u>610.000</u>          |
| Andre tilgodehavender                       | 228.000                 | 0                       |
| Finansielle anlægsaktiver i alt             | <u>228.000</u>          | <u>0</u>                |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>                  | <b><u>242.597</u></b>   | <b><u>610.000</u></b>   |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                    |                         |                         |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 25.460                  | 0                       |
| Periodeafgrænsningsposter                   | 25.925                  | 103.700                 |
| Tilgodehavender i alt                       | <u>51.385</u>           | <u>103.700</u>          |
| Likvide beholdninger                        | 1.139.961               | 1.733.603               |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>              | <b><u>1.191.346</u></b> | <b><u>1.837.303</u></b> |
| <b>Aktiver i alt</b>                        | <b><u>1.433.943</u></b> | <b><u>2.447.303</u></b> |



## Balance 31. december

---

| <b>Passiver</b>                          | 2022                 | 2021                 |
|--|----------------------|----------------------|
| <u>Note</u>                              | <u>kr.</u>           | <u>kr.</u>           |
| <b>Egenkapital</b>                       |                      |                      |
| Virksomhedskapital                       | 40.001               | 40.001               |
| Overført resultat                        | -193.548             | -156.818             |
| <b>Egenkapital i alt</b>                 | <b>-153.547</b>      | <b>-116.817</b>      |
| <br><b>Hensatte forpligtelser</b>        |                      |                      |
| Hensættelser til udskudt skat            | 2.923                | 26.950               |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>      | <b>2.923</b>         | <b>26.950</b>        |
| <br><b>Gældsforpligtelser</b>            |                      |                      |
| Gæld til pengeinstitutter                | 519                  | 0                    |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder      | 381.286              | 1.135.202            |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 35.463               | 215.036              |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse    | 572.388              | 977.772              |
| Selskabsskat                             | 31.680               | 1.694                |
| Anden gæld                               | 563.231              | 207.466              |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt    | 1.584.567            | 2.537.170            |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>          | <b>1.584.567</b>     | <b>2.537.170</b>     |
| <br><b>Passiver i alt</b>                | <br><b>1.433.943</b> | <br><b>2.447.303</b> |

### 1 Særlige poster

## Egenkapitaloppgørelse

---

|  | <b>Virksomheds-<br/>kapital<br/>kr.</b> | <b>Overført re-<br/>sultat<br/>kr.</b> | <b>I alt<br/>kr.</b> |
|--|---|--|----------------------|
| Egenkapital 1. januar 2022                               | 40.001                                  | -156.818                               | -116.817             |
| Årets overførte overskud eller underskud                 | 0                                       | -36.730                                | -36.730              |
| Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret          | 0                                       | 56.500                                 | 56.500               |
| Udloddet ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret | 0                                       | -56.500                                | -56.500              |
|  | <b>40.001</b>                           | <b>-193.548</b>                        | <b>-153.547</b>      |

## Noter

---

|   | 2022<br>kr.      | 2021<br>kr.      |
|---|------------------|------------------|
| <b>1. Særlige poster</b>  |                  |                  |
| Særlige poster omfatter væsentlige indtægter og omkostninger, der har en særlig karakter i forhold til virksomhedens indtjeningsskabende driftsaktiviteter, såsom omkostninger til omfattende strukturering af processer og grundlæggende strukturmæssige tilpasninger samt eventuelle afhændelsesgevinster og -tab i tilknytning hertil, og som over tid har væsentlig betydning. I særlige poster indgår også andre væsentlige beløb af engangskaraktter. |                  |                  |
| Som omtalt i ledelsesberetningen er årets resultat påvirket af en række forhold, som afviger fra, hvad ledelsen vurderer som en del af den primære drift.   |                  |                  |
| Særlige poster for året er specificeret nedenfor, herunder hvor disse er indregnet i resultatopgørelsen.  |                  |                  |
| Omkostninger:   |                  |                  |
| Nedskrivninger på anlægsaktiver   | 320.000          | 0                |
|   | <u>320.000</u>   | <u>0</u>         |
| Særlige poster indgår på følgende linjer i årsregnskabet:   |                  |                  |
| Andre driftsomkostninger  | -320.000         | 0                |
| <b>Resultat af særlige poster netto</b>   | <b>-320.000</b>  | <b>0</b>         |
|   | <u>-320.000</u>  | <u>0</u>         |
| <b>2. Personaleomkostninger</b>   |                  |                  |
| Lønninger og gager  | 1.279.310        | 1.356.468        |
| Pensioner   | 0                | 58.500           |
| Andre omkostninger til social sikring   | 25.225           | 18.450           |
|   | <u>1.304.535</u> | <u>1.433.418</u> |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere  | <u>3</u>         | <u>3</u>         |
| <b>3. Skat af årets resultat</b>  |                  |                  |
| Skat af årets resultat  | 31.680           | 1.694            |
| Årets regulering af udskudt skat  | -24.027          | 26.950           |
|   | <u>7.653</u>     | <u>28.644</u>    |

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Næstved Mægleren ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

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

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### Af- og nedskrivninger

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

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder tab ved salg 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, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der 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 poster direkte i egenkapitalen.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover 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.

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

|   | Brugstid | Restværdi |
|---|----------|-----------|
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 3-5 år   | 0-69 %    |

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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 eller andre driftsomkostninger.

For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn samt låneomkostninger fra specifik og generel låntagning, der direkte vedrører opførelsen af det enkelte aktiv.

#### Leasingkontrakter

Leasingkontrakter behandles som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasingaftaler og lejeaftaler oplyses under eventualposter.

#### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende de efterfølgende regnskabsår.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### **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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealisationseværdi.

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 nettorealisationseværdi.

### **Gældsforpligtelser**

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

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Anders Johannes Jørgensen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Anders Johannes Jørgensen

Direktør

ID: 3e1ca203-cf96-44c0-bcf1-e49b54f3b2cb

Tidspunkt for underskrift: 30-06-2023 kl.: 15:39:53

Underskrevet med MitID



## Anders Johannes Jørgensen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Anders Johannes Jørgensen

Dirigent

ID: 3e1ca203-cf96-44c0-bcf1-e49b54f3b2cb

Tidspunkt for underskrift: 30-06-2023 kl.: 15:39:53

Underskrevet med MitID



## Anders Salomonsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Anders Christian Salomonsen

Revisor

ID: 61e98169-6692-4ded-a9fa-fc5b1ab191e3

Tidspunkt for underskrift: 30-06-2023 kl.: 15:43:56

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 07a031mmkpW250351599

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).