

# RealMæglerne Gribskov ApS

Vesterbrogade 17 B  
3250 Gilleleje

CVR-nr. 40 64 58 96

**NORDKYST REVISION P/S**

## Årsrapport for perioden 1. januar til 31. december 2022 (4. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 19. maj 2023

---

Tina Kyhl  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

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

## **Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for RealMæglerne Gribskov 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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2023 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gilleleje, den 19. maj 2023

### **Direktion**

Tina Kyhl  
direktør

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### Til kapitalejeren i RealMæglerne Gribskov ApS

Vi har opstillet årsrapporten for RealMæglerne Gribskov ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledespåtegning, ledelsesberetning, resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 revisors 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 ledelsens 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, ledelsen 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.

Hillerød, den 19. maj 2023

### **Nordkyst Revision P/S**

CVR-nr. 37 60 52 55

Jens Jørgen Damberg  
Godkendt revisor, partner  
MNE-nr. mne2940

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

RealMæglerne Gribskov ApS  
Vesterbrogade 17 B  
3250 Gilleleje

CVR-nr.: 40 64 58 96

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022

Stiftet: 19. juni 2019

Regnskabsår: 4. regnskabsår

Hjemsted: Gribskov

### Direktion

Tina Kyhl, direktør

### Revisor

Nordkyst Revision P/S  
Høgevej 15A  
3400 Hillerød

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive ejendomsmæglervirksomhed og anden i forbindelse hermed stående virksomhed.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

### Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2022 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et underskud på kr. 184.272, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 3.777.879.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

**Resultatopgørelse**  
**1. januar - 31. december 2022**

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.714.382</b>	<b>3.298.370</b>
Personaleomkostninger	1	<u>-1.683.963</u>	<u>-2.222.984</u>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>30.419</b>	<b>1.075.386</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-362.298</u>	<u>-350.000</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-331.879</b>	<b>725.386</b>
Finansielle indtægter		103.674	134.780
Finansielle omkostninger		<u>-3.156</u>	<u>-7.567</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-231.361</b>	<b>852.599</b>
Skat af årets resultat	2	<u>47.089</u>	<u>-189.758</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-184.272</u></b>	<b><u>662.841</u></b>
Overført resultat		<u>-184.272</u>	<u>662.841</u>
		<b><u>-184.272</u></b>	<b><u>662.841</u></b>

## Balance 31. december 2022

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
<b>Aktiver</b>			
Goodwill		1.680.000	1.960.000
<b>Immaterielle anlægsaktiver</b>	3	<b>1.680.000</b>	<b>1.960.000</b>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4	53.292	50.000
Indretning af lejede lokaler	4	20.000	40.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>73.292</b>	<b>90.000</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		200.000	200.000
Deposita		73.500	73.500
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>273.500</b>	<b>273.500</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>2.026.792</b>	<b>2.323.500</b>
Igangværende arbejder for fremmed regning		383.117	929.658
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.695.537	3.504.280
<b>Tilgodehavender</b>		<b>3.078.654</b>	<b>4.433.938</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>71.601</b>	<b>244.089</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>3.150.255</b>	<b>4.678.027</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>5.177.047</b>	<b>7.001.527</b>



## Balance 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		<u>3.737.879</u>	<u>3.922.151</u>
<b>Egenkapital</b>	5	<b><u>3.777.879</u></b>	<b><u>3.962.151</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		<u>459.188</u>	<u>655.525</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>459.188</u></b>	<b><u>655.525</u></b>
Anden gæld		0	66.117
Deposita		<u>22.808</u>	<u>22.808</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>22.808</u></b>	<b><u>88.925</u></b>
Modtagne forudbetalinger fra kunder		455.000	1.220.500
Leverandører af varer og tjenesteydelser		23.133	31.672
Selskabsskat		149.248	379.918
Anden gæld		<u>289.791</u>	<u>662.836</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>917.172</u></b>	<b><u>2.294.926</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>939.980</u></b>	<b><u>2.383.851</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>5.177.047</u></b>	<b><u>7.001.527</u></b>

## Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	kr.	kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Lønninger	1.646.633	2.070.312
Pensioner	0	117.000
Andre omkostninger til social sikring	37.330	35.672
	<u><b>1.683.963</b></u>	<u><b>2.222.984</b></u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>4</u>	<u>5</u>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	149.248	379.918
Årets udskudte skat	-196.337	-190.160
	<u><b>-47.089</b></u>	<u><b>189.758</b></u>
<b>3 Immaterielle anlægsaktiver</b>		
		<u>Goodwill</u>
Kostpris 1. januar 2022		2.800.000
Kostpris 31. december 2022		<u>2.800.000</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022		840.000
Årets afskrivninger		<u>280.000</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2022		<u>1.120.000</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>		<u><b>1.680.000</b></u>

## Noter

### 4 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning af le- jede lokaler
Kostpris 1. januar 2022	200.000	100.000
Tilgang i årets løb	65.590	0
Kostpris 31. december 2022	265.590	100.000
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022	150.000	60.000
Årets afskrivninger	62.298	20.000
Af- og nedskrivninger 31. december 2022	212.298	80.000
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b>53.292</b>	<b>20.000</b>

### 5 Egenkapital

	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	40.000	3.922.151	3.962.151
Årets resultat	0	-184.272	-184.272
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b>40.000</b>	<b>3.737.879</b>	<b>3.777.879</b>

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen i de seneste 5 år.

### 6 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Realmæglerne Tina & Jesper ApS (Administrations-selskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling .

## Noter

### 7 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Realmæglerne Gribskov ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022 er aflagt i kr.

#### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 regnskabspost nedenfor.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

### 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.

## Noter

### 7 Anvendt regnskabspraksis

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler mv.

#### 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.

#### 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 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

##### Immaterielle anlægsaktiver

Erhvervet goodwill måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Goodwill afskrives lineært over den økonomiske brugstid, der er vurderet til 5 år. Afskrivningsperioden er foretaget ud fra en vurdering af den erhvervede virksomheds markedsposition og indtjeningsprofil.

## Noter

### 7 Anvendt regnskabspraksis

#### Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar samt indretning af lejede lokaler 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.

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

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4 år	0 %
Indretning af lejede lokaler	5 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 31.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

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

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

#### Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til salgsværdien af det udførte arbejde. Salgsværdien måles på baggrund af færdiggørelsesgraden på balancedagen og de samlede forventede indtægter på det enkelte igangværende arbejde. Færdiggørelsesgraden opgøres som andelen af de afholdte omkostninger i forhold til forventede samlede omkostninger på det enkelte igangværende arbejde.

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

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

## Noter

### 7 Anvendt regnskabspraksis

#### 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.

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.

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 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

#### Gældsforpligtelser

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

Feriepengeforpligtelsen, som virksomhedens medarbejdere optjener i overgangsperioden 1. september 2019 – 31. august 2020, administreres af virksomheden, og indbetales til feriefonden før lønmodtagerens pensionsalder. Forpligtelsen indgår i posten Anden gæld, som henholdsvis kortfristet og langfristet gæld. Anden gæld måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

NORDKYST REVISION P/S

HØGEVEJ 15A - 3400 HILLERØD  
Tlf. 48 79 91 11

---

Kjeld Birk  
Jens Jørgen Damberg

CVR-nr. 37 60 52 55

E-mail: [revi@nordkyst-revision.dk](mailto:revi@nordkyst-revision.dk)  
[www.nordkyst-revision.dk](http://www.nordkyst-revision.dk)