

# **Ejendomsmæglerfirmaet & Living Helsingør | Nordkysten Aps**

Bjergegade 21, 3000 Helsingør

CVR-nr. 42 41 26 94

## **Årsrapport**

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

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. juni 2023.

---

Emil Sebastian Jespersen Gohr  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Ejendomsmæglerfirmaet &Living Helsingør | Nordkysten Aps.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Helsingør, den 26. juni 2023

### Direktion

Michael Padek Rasmussen  
Direktør

Emil Sebastian Jespersen Gohr  
Direktør

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

---

Til anpartshaverne i Ejendomsmæglerfirmaet &Living Helsingør | Nordkysten Aps

### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsmæglerfirmaet &Living Helsingør | Nordkysten Aps for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det 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 regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Vi gør opmærksom på, at der er væsentlig usikkerhed, der kan rejse betydelig tvivl om selskabets mulighed for at fortsætte driften. Vi henviser til note 1 i regnskabet, hvoraf der fremgår, at selskabet har haft et tab på -86 t.kr. i regnskabsåret, der sluttede 31.12.2022. Selskabets fortsatte drift er afhængig af, at selskabet opnår det aflagte budget for 2023 samt fortsat støtte fra ejerne. Disse forhold sammen med de i note 1 øvrige nævnte forhold indikerer, at der er en væsentlig usikkerhed, der kan rejse betydelig tvivl om selskabets mulighed for at fortsætte driften.

Vores konklusion er ikke modificeret som følge af dette forhold.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

---

### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

### Overtrædelse af selskabsloven

Selskabet har i strid med selskabsloven ydet lån til kapitalejere, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar. Lånet er indfriet i regnskabsåret ved indberetning af løn til kapitalejerne.

København, den 26. juni 2023

### Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

Jacob Rod Andersen

statsautoriseret revisor  
mne47770

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet** Ejendomsmæglerfirmaet &Living Helsingør | Nordkysten Aps  
Bjergegade 21  
3000 Helsingør

CVR-nr.: 42 41 26 94  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion** Michael Padek Rasmussen, Direktør  
Emil Sebastian Jespersen Gohr, Direktør

**Revision** Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Stockholmsgade 45  
2100 København Ø

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål er direkte eller indirekte at agere som ejendomsmægler samt hermed beslægtet virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 1.371.229 kr. mod -8.546 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -85.632 kr. mod -54.883 kr. sidste år.

Selskabet har haft et tab på -85.632 kr. i regnskabsåret, som dog primært skyldes at selskabet fortsat er i opstartsfasen. Ledelsen arbejder kontinuerligt med forbedring og optimering af selskabets drift og finansielle performance. Selskabets fortsatte drift er afhængig af, at selskabet opnår budgettet for 2023. Det er ledelsens vurdering at budgettet overholdes. Ejerne har i en tilslutning hertil afgivet en støtteerklæring overfor selskabet gældende til den ordinære generalforsamling i 2024.

Med udgangspunkt heri anser ledelsen, at selskabets kapitalberedskab er forsvarligt og at selskabet kan servicere sine forpligtelser i takt med disse, forfalder de næste 12 måneder. Årsrapporten aflægges derfor efter Going Concern princippet.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ejendomsmæglerfirmaet &Living Helsingør | Nordkysten Aps er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, direkte omkostninger, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

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 eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Direkte omkostninger omfatter omkostninger, der direkte knytter sig til selskabets virke som ejendomsmægler.

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.

#### 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 posteringer direkte i egenkapitalen.

### Balancen

#### Finansielle anlægsaktiver

##### Deposita

Deposita måles til amortiseret kostpris og udgøres af huslejedeposita mv.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Tilgodehavender

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

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### 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 gælds metode 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 nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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.

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.

### Gældsforpligtelser

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

### Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

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

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.371.229</b>	<b>-8.546</b>
2 Personaleomkostninger	-1.421.839	-56.220
<b>Driftsresultat</b>	<b>-50.610</b>	<b>-64.766</b>
Andre finansielle indtægter	1.910	0
3 Øvrige finansielle omkostninger	-21.993	-326
<b>Resultat før skat</b>	<b>-70.693</b>	<b>-65.092</b>
Skat af årets resultat	-14.939	10.209
<b>Årets resultat</b>	<b>-85.632</b>	<b>-54.883</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	-85.632	-54.883
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-85.632</b>	<b>-54.883</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		
Note	2022	2021
<b>Anlægsaktiver</b>		
4 Deposita	75.000	75.000
Finansielle anlægsaktiver i alt	75.000	75.000
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>75.000</b>	<b>75.000</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	13.998	0
Udskudte skatteaktiver	0	14.939
Andre tilgodehavender	0	4.346
Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse	0	34.300
Tilgodehavender i alt	13.998	53.585
Likvide beholdninger	555.913	96.825
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>569.911</b>	<b>150.410</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>644.911</b>	<b>225.410</b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	40.000	40.000
Overført resultat	-140.515	-54.883
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-100.515</b>	<b>-14.883</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Modtagne forudbetalinger fra kunder	205.875	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	143.462	63.712
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	391	0
Selskabsskat	0	4.730
Anden gæld	395.698	103.946
Periodeafgrænsningsposter	0	67.905
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	745.426	240.293
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>745.426</b>	<b>240.293</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>644.911</b>	<b>225.410</b>

**1 Usikkerhed om going concern**

**5 Eventualposter**

## Noter

### 1. Usikkerhed om going concern

Selskabet har haft et tab på -85.632 kr. i regnskabsåret, som dog primært skyldes at selskabet fortsat er i opstartsfasen. Ledelsen arbejder kontinuerligt med forbedring og optimering af selskabets drift og finansielle performance. Selskabets fortsatte drift er afhængig af, at selskabet opnår budgettet for 2023. Det er ledelsens vurdering at budgettet overholdes. Ejerne har i en tilslutning hertil afgivet en støtteerklæring overfor selskabet gældende til den ordinære generalforsamling i 2024.

Med udgangspunkt heri anser ledelsen, at selskabets kapitalberedskab er forsvarligt og at selskabet kan servicere sine forpligtelser i takt med disse, forfalder de næste 12 måneder. Årsrapporten aflægges derfor efter Going Concern princippet.

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	1.411.481	55.273
Andre omkostninger til social sikring	<u>10.358</u>	<u>947</u>
	<b><u>1.421.839</u></b>	<b><u>56.220</u></b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>4</u>	<u>1</u>
<b>3. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>21.993</u>	<u>326</u>
	<b><u>21.993</u></b>	<b><u>326</u></b>
<b>4. Deposita</b>		
Kostpris 1. januar 2022	75.000	0
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>75.000</u>
<b>Kostpris 31. december 2022</b>	<b><u>75.000</u></b>	<b><u>75.000</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b><u>75.000</u></b>	<b><u>75.000</u></b>

## Noter

---

### 5. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Leasingforpligtelser:

Selskabet har indgået en leasingaftale for inventar med en restløbetid på 60 måneder, med en samlet forpligtelser på t.kr. 538, hvoraf t.kr. 15 forfalder inden for 1 år.

Selskabet har indgået en leasingaftale for indretning af lejede lokaler med en restløbetid på 60 måneder, med en samlet forpligtelse på t.kr. 697, hvoraf t.kr. 20 forfalder inden for 1 år.

Huslejeforpligtelse:

Selskabet har indgået en huslejekontrakt. Lejemålet kan skriftligt opsiges med 6 måneders varsel, dog tidligst ved udgangen af juni 2024 til fraflytning ved udgangen af en måned. Den årlige husleje udgør t.kr. 180.

# PENNEO

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

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

## Emil Sebastian Jespersen Gohr

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: a394db3a-6f8b-4b64-bc22-d0a6f0452773

IP: 193.104.xxx.xxx

2023-06-28 07:03:42 UTC



## Emil Sebastian Jespersen Gohr

Direktør og dirigent

Serienummer: a394db3a-6f8b-4b64-bc22-d0a6f0452773

IP: 193.104.xxx.xxx

2023-06-28 07:03:42 UTC



## Michael Padek Rasmussen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-744170017183

IP: 193.104.xxx.xxx

2023-06-28 18:39:20 UTC



## Michael Padek Rasmussen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-744170017183

IP: 193.104.xxx.xxx

2023-06-28 18:39:20 UTC



## Jacob Rod Andersen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: eed6637c-8b8a-4ba8-b450-6bfcdfe76b09

IP: 212.237.xxx.xxx

2023-06-29 03:40:23 UTC



Penneo dokumentnøgle: FA3Z1-GJD04-MKALK-QG850-635XY-WWQ4X

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>