

# Realmæglerne Viborg ApS

Vesterbrogade 8, 8000 Viborg

CVR-nr. 43 36 58 43

## Årsrapport

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

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29. juni 2023.

---

Ole Havvig Hansen  
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	11

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Realmæglerne Viborg 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.

Viborg, den 27. juni 2023

**Direktion**

Ole Havvig Hansen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til anpartshaverne i Realmæglerne Viborg ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Realmæglerne Viborg 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.

Aarhus, den 27. juni 2023

### Redmark

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 29 44 27 89

Carsten Mikkelsen

statsautoriseret revisor  
mne28658

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

Realmæglerne Viborg ApS

Vesterbrogade 8

8000 Viborg

CVR-nr.: 43 36 58 43

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Ole Havvig Hansen

**Revisor**

Redmark

Godkendt Revisionspartnerselskab

Sommervej 31C

8210 Aarhus V

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er udøvelse af ejendomsmæglervirksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 521.035 Det ordinære resultat efter skat udgør -345.902 Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende. Årets resultat er negativt påvirket af generel nedgang af salg af ejendomme i 2022.

Selskabet har tabt hele egenkapitalen indeværende år. Selskabets ejer har stillet den nødvendige finansiering til rådighed i form af mellemregning og har bekræftet at opretholde denne finansiering. Selskabet vurderes derfor at fortsætte driften, ligesom der forventes positiv drift fremover.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets udløb er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2022</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>521.035</b>
2 Personaleomkostninger	-868.334
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-24.440
<b>Driftsresultat</b>	<b>-371.739</b>
Øvrige finansielle omkostninger	-13.925
<b>Resultat før skat</b>	<b>-385.664</b>
Skat af årets resultat	39.762
<b>Årets resultat</b>	<b>-345.902</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>	
Disponeret fra overført resultat	-345.902
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-345.902</b>

**Balance**

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>31/12 2022</u>	<u>1/1 2022</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Goodwill	162.000	180.000
Immaterielle anlægsaktiver i alt	<u>162.000</u>	<u>180.000</u>
4 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	8.560	15.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>8.560</u>	<u>15.000</u>
5 Andre værdipapirer og kapitalandele	73.500	73.500
6 Deposita	32.527	29.620
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>106.027</u>	<u>103.120</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>276.587</u></b>	<b><u>298.120</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Igangværende arbejder for fremmed regning	372.711	212.750
Andre tilgodehavender	53	22.271
Periodeafgrænsningsposter	5.273	1.682
Tilgodehavender i alt	<u>378.037</u>	<u>236.703</u>
Likvide beholdninger	<u>153.576</u>	<u>607.661</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>531.613</u></b>	<b><u>844.364</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>808.200</u></b>	<b><u>1.142.484</u></b>



**Balance**

<b>Passiver</b>		
<u>Note</u>	<u>31/12 2022</u>	<u>1/1 2022</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overkurs ved emission	0	138.900
Overført resultat	-207.002	0
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-157.002</b>	<b>188.900</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	0	39.762
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>0</b>	<b>39.762</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Modtagne forudbetalinger fra kunder	323.000	340.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	35.104	49.171
Anden gæld	607.098	524.651
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	965.202	913.822
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>965.202</b>	<b>913.822</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>808.200</b>	<b>1.142.484</b>

- 1 Usikkerhed om going concern
- 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 8 Eventualposter

## Egenkapitaloppgørelse

---

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overkurs ved emission</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2022	50.000	138.900	0	188.900
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	-345.902	-345.902
Overført til overført resultat	0	-138.900	138.900	0
	<u>50.000</u>	<u>0</u>	<u>-207.002</u>	<u>-157.002</u>

## Noter

---

2022

### 1. Usikkerhed om going concern

Selskabet har tabt hele egenkapitalen indeværende år. Selskabets ejer har stillet den nødvendige finansiering til rådighed i form af mellemregning og har bekræftet at opretholde denne finansiering. Selskabet vurderes derfor at fortsætte driften, ligesom der forventes positiv drift fremover.

### 2. Personaleomkostninger

Lønninger og gager	814.593
Pensioner	40.329
Andre omkostninger til social sikring	8.260
Personaleomkostninger i øvrigt	5.152
	<u>868.334</u>

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>
--	----------

### 3. Goodwill

Kostpris 1. januar 2022	<u>180.000</u>	<u>180.000</u>
<b>Kostpris 31. december 2022</b>	<b><u>180.000</u></b>	<b><u>180.000</u></b>
Årets afskrivninger	<u>-18.000</u>	<u>0</u>
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2022</b>	<b><u>-18.000</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b><u>162.000</u></b>	<b><u>180.000</u></b>

### 4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

Kostpris 1. januar 2022	<u>274.144</u>	<u>274.144</u>
<b>Kostpris 31. december 2022</b>	<b><u>274.144</u></b>	<b><u>274.144</u></b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022	-259.144	-254.844
Årets afskrivninger	<u>-6.440</u>	<u>-4.300</u>
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2022</b>	<b><u>-265.584</u></b>	<b><u>-259.144</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b><u>8.560</u></b>	<b><u>15.000</u></b>

## Noter

---

	<u>31/12 2022</u>	<u>1/1 2022</u>
<b>5. Andre værdipapirer og kapitalandele</b>		
Kostpris 1. januar 2022	<u>73.500</u>	<u>73.500</u>
<b>Kostpris 31. december 2022</b>	<u><b>73.500</b></u>	<u><b>73.500</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<u><b>73.500</b></u>	<u><b>73.500</b></u>
<b>6. Deposita</b>		
Kostpris 1. januar 2022	<u>32.527</u>	<u>29.620</u>
<b>Kostpris 31. december 2022</b>	<u><b>32.527</b></u>	<u><b>29.620</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<u><b>32.527</b></u>	<u><b>29.620</b></u>
<b>7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Ingen.		
<b>8. Eventualposter</b>		
<b>Eventualforpligtelser</b>		
Selskabet har indgået lejekontrakt om leje af lokaler med 3 måneders opsigelse, i alt 38 t.kr.		

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Realmæglerne Viborg 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 omfatter selskabets første regnskabsår, hvorfor der ikke er medtaget sammenligningstal.

Årsrapporten aflægges i danske kroner. Årsrapporten omfatter selskabets første regnskabsår, hvorfor der ikke er medtaget sammenligningstal.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, vareforbrug, 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 måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Vareforbrug omfatter omkostninger til køb af råvarer og hjælpematerialer med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler samt bil.

### 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.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Balancen

#### Immaterielle anlægsaktiver

##### Goodwill

Erhvervet goodwill måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Idet det ikke er muligt, at fastsætte et pålideligt skøn over brugstiden, er afskrivningsperioden fastsat til 10 år.

##### 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.

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:

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

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.

#### Finansielle anlægsaktiver

##### Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer, som ikke er børsnoterede, måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

##### Deposita

Deposita måles til amortiseret kostpris og udgøres af huslejedeposita mv.

##### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### **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.

Når salgsværdien ikke kan opgøres pålideligt, måles salgsværdien til de medgåede omkostninger eller nettorealiseringsværdien, hvis denne er lavere.

Det enkelte igangværende arbejde indregnes i balancen under tilgodehavender eller gældsforpligtelser afhængig af nettoværdien af salgssummen med fradrag af aconto faktureringer og forudbetalinger.

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

### **Periodeafgrænsningsposter**

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

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### **Egenkapital**

#### **Overkurs ved emission**

Overkurs ved emission omfatter beløb, der er indbetalt som overkurs i henhold til tegning af kapitalandele. Omkostninger ved en gennemført emission fradrages i overkursbeløbet.

Overkursreserven kan benyttes til udbytte, fondsemission og dækning af underskud.

### **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 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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.