



**Kappelskov Revision**  
Godkendt Revisionsaktieselskab

RealMæglerne SJJ Holding ApS  
Søndre Jernbanevej 24  
3400 Hillerød

CVR-nr. 44574543

ÅRSRAPPORT  
1. januar 2025 - 31. december 2025

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 29. april 2026

---

Joel Ehrbahn Tanghøj  
Dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

Ledespåtegning.....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab.....	4
Selskabsoplysninger.....	5
Ledelsesberetning.....	6
Anvendt regnskabspraksis.....	7
Resultatopgørelse.....	10
Aktiver.....	11
Passiver.....	12
Noter.....	13

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato aflagt årsregnskabet for perioden 1. januar - 31. december 2025 for RealMæglerne SJJ Holding ApS.

Selskabet opfylder betingelserne for at fravælge revision, jf. årsregnskabsloven § 135, og har valgt at benytte denne mulighed for regnskabsåret. Årsregnskabet, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2025.

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

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hillerød, den 29. april 2026

Direktion

Joel Ehrbahn Tanghøj  
Direktør

Jonas Østermann Jensen  
Direktør

Steffen Billing Larsen  
Direktør

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i Realmæglerne SJJ Holding ApS

Jeg har opstillet årsregnskabet for Realmæglerne SJJ Holding ApS for perioden 1. januar - 31. december 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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

Jeg har anvendt min faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Jeg 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 jeg ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet mig til brug for at opstille årsregnskabet. Jeg udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hillerød, den 29. april 2026

Kappelskov Revision, Godkendt  
Revisionsaktieselskab  
CVR nr.: 11790577

Peter Henriksen  
Registreret revisor  
mne12193



## SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet: Realmæglerne SJJ Holding ApS  
Søndre Jernbanevej 24  
3400 Hillerød

CVR-nr.: 44574543

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion: Jonas Østermann Jensen  
Direktør

Steffen Billing Larsen  
Direktør

Joel Ehrbahn Tanghøj  
Direktør

Revisor: Kappelskov Revision, Godkendt Revisionsaktieselskab  
Milnersvej 7  
3400 Hillerød  
CVR nr.: 11790577

## LEDELSESBERETNING

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af at være holdingselskab samt varetage formueforvaltning, udlejningsvirksomhed og anden investeringsvirksomhed.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Generelt

Årsregnskabet for Realmæglerne SJJ Holding ApS for perioden 1. januar - 31. december 2025 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Under henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab, da koncernen ikke overskrider beløbsgrænserne.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret, således at selskabets kapitalandele i år og fremover indregnes til indre værdi mod tidligere til kostpris.

Ændringen sker som følge af værdien i de tilknyttede virksomheder har udviklet sig betydeligt i forhold til kostprisen. Idet værdien af egenkapitalen er målbar i de tilknyttede virksomheder vil den nye regnskabspraksis give et bedre retvisende billede af koncernens omfang.

Den akkumulerede virkning af ovenstående ændringer udgør en forøgelse af årets resultat før skat med 732.842 kr., medens egenkapitalen pr. 31. december 2025 forøges med 767.951 kr.

Ændringen har ikke haft betydning for årets skat eller udskudt skat.

Aktiverne (kapitalandele i tilknyttede virksomheder) er tilsvarende opskrevet med 767.951 kr.

Nettoopskrivningen er bundet på egenkapitalen under "reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode".

Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Herudover er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste regnskabsår.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Andre eksterne omkostninger

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

### 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

### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser måles i modervirksomhedens regnskab efter den indre værdis metode. Virksomheden har valgt at anse indre værdis metode som en målemetode.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Kostprisen værdireguleres med resultatandele efter skat opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af koncerninterne avancer/tab.

Modtaget udbytte fradrages den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser, der måles til regnskabsmæssig indre værdi, er underlagt krav om nedskrivningstest, hvis der foreligger indikationer på værdiforringelser.

Tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi i det omfang, det vurderes som uerholdeligt.

Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den tilknyttede virksomheds underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hver enkelt aktiv henholdsvis pengestrømsgenererende enhed. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede pengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivning på goodwill tilbageføres ikke.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### Egenkapital

#### 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

Selskabet hæfter som administrationsselskab for tilknyttede virksomheders selskabsskatter over for skattemyndighederne.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

### Gældsforpligtelser

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

**RESULTATOPGØRELSE**  
 1. januar - 31. december 2025

	2025	2024
	DKK	DKK
Indtægter af kapitalandele.....	732.842	35.109
Andre eksterne omkostninger.....	<u>-11.503</u>	<u>-10.000</u>
<b>Bruttoresultat.....</b>	<b>721.339</b>	<b>25.109</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder.....	239	2.900
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder...	-3.134	-6.300
Andre finansielle omkostninger.....	<u>-332</u>	<u>0</u>
<b>Resultat før skat .....</b>	<b>718.112</b>	<b>21.709</b>
Skat af årets resultat.....	<u>3.168</u>	<u>2.948</u>
<b>Årets resultat.....</b>	<b><u>721.280</u></b>	<b><u>24.657</u></b>
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode.....	673.144	94.807
Foreslået udbytte.....	600.000	0
Overført resultat.....	<u>-551.864</u>	<u>-70.150</u>
<b>Forslag til resultatdisponering.....</b>	<b><u>721.280</u></b>	<b><u>24.657</u></b>

BALANCE PR. 31. december 2025  
 AKTIVER

	2025 DKK	2024 DKK
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder.....	<u>863.246</u>	<u>150.102</u>
Finansielle anlægsaktiver.....	<u>863.246</u>	<u>150.102</u>
Anlægsaktiver.....	<u>863.246</u>	<u>150.102</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.....	<u>177.248</u>	<u>38.309</u>
Tilgodehavender.....	<u>177.248</u>	<u>38.309</u>
Omsætningsaktiver.....	<u>177.248</u>	<u>38.309</u>
Aktiver.....	<u>1.040.494</u>	<u>188.411</u>

BALANCE PR. 31. december 2025  
PASSIVER

	2025	2024
	DKK	DKK
Virksomhedskapital.....	51.000	51.000
Overkurs ved emission.....	0	0
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode.....	147.951	94.807
Overført resultat.....	2.281	-65.855
Foreslået udbytte.....	600.000	0
<b>Egenkapital.....</b>	<b>801.232</b>	<b>79.952</b>
Hensættelser kapitalandele i tilknyttede virksomheder.....	0	19.698
Hensatte forpligtigelser .....	0	19.698
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	10.000	10.000
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	0	58.279
Selskabsskat.....	229.262	20.482
Kortfristede gældsforpligtigelser.....	239.262	88.761
<b>Passiver.....</b>	<b>1.040.494</b>	<b>188.411</b>

- 2 Kontraktlige forpligtigelser og eventualposter mv.
- 3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## NOTER

	2025	2024
	DKK	DKK
1 Antal personer beskæftiget		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit.....	0	0
Antal personer beskæftiget.....	0	0

### 2 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med RealMæglerne Hillerød & Allerød ApS og RealMæglerne Lyngby ApS. Som administrationselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

### 3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er ingen pantsætninger og sikkerhedsstillelser.