



Sønderjyllands Revision  
Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Nørreport 3 · 6200 Aabenraa  
Tlf. 74 62 61 12

Torvegade 6 · 6330 Padborg  
Tlf. 74 67 20 21

Porten 13<sup>ST</sup> · 6400 Sønderborg  
Tlf. 74 43 77 00

kontakt@sr.dk · www.sr.dk

# **RealMæglerne Seeberg, Nordborg ApS**

**Rådhusstorvet 9, 6400 Sønderborg**

**CVR-nr. 45 87 94 53**

## **Årsrapport**

**15. september - 31. december 2025**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. februar 2026.

---

Dorthe Seeberg Duus Haurum  
Dirigent

CVR-nr. 18 06 16 35 · Medlem af RevisorGruppen Danmark

## 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 15. september - 31. december 2025</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 15. september - 31. december 2025 for RealMæglerne Seeberg, Nordborg 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 15. september - 31. december 2025.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2025 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sønderborg, den 19. februar 2026

### Direktion

Dorthe Seeberg Duus Haurum

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til anpartshaverne i RealMæglerne Seeberg, Nordborg ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for RealMæglerne Seeberg, Nordborg ApS for regnskabsåret 15. september - 31. december 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 revisoreres 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.

Sønderborg, den 19. februar 2026

### Sønderjyllands Revision

Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 18 06 16 35

Allan Schøne

Statsaut. revisor  
mne18512

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	RealMæglerne Seeberg, Nordborg ApS Rådhusstorvet 9 6400 Sønderborg
	CVR-nr.: 45 87 94 53 Regnskabsår: 15. september - 31. december
<b>Direktion</b>	Dorthe Seeberg Duus Haurum
<b>Revisor</b>	Sønderjyllands Revision, Statsautoriseret revisionsaktieselskab Porten 13, st. 6400 Sønderborg
<b>Modervirksomhed</b>	Vigola Holding ApS CVr nr. 34605254

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har bestået af formidling af fast ejendom til bolig og erhverv og dermed beslægtet virksomhed.

### Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold siden selskabets opstart.

Årets bruttofortjeneste udgør 53.639 kr. Det ordinære resultat efter skat udgør -34.503 kr.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for RealMæglerne Seeberg, Nordborg ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, 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 eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt driftstabs- og konflikterstatninger.

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

### 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 materielle anlægsaktiver.

### 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Indretning af lejede lokaler

Indretning af lejede lokaler måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på vurdering af aktivets forventede brugstid, der er sat til 5 år.

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af 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

---

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter periodiserede ejendomshandler samt afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### 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.

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder” eller ”Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter RealMæglerne Seeberg, Nordborg ApS forholdsmæssigt over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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 nettorealiseringsværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Gældsforpligtelser

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

## Resultatopgørelse

---

<u>Note</u>	15/9 2025 <u>- 31/12 2025</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>53.639</b>
1 Personaleomkostninger	-91.611
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	<u>-1.425</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>-39.397</b>
Skat af årets resultat	<u>4.894</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>-34.503</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>	
Disponeret fra overført resultat	<u>-34.503</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>-34.503</u></b>

## Balance

---

### Aktiver

<u>Note</u>	<u>31/12 2025</u>
<b>Anlægsaktiver</b>	
Indretning af lejede lokaler	<u>84.056</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>84.056</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	67.750
Andre tilgodehavender	<u>19.500</u>
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>87.250</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>171.306</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>	
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	8.342
Periodeafgrænsningsposter	<u>168.915</u>
Tilgodehavender i alt	<u>177.257</u>
Likvide beholdninger	<u>286.207</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>463.464</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>634.770</u></b>

## Balance

---

### Passiver

<u>Note</u>	<u>31/12 2025</u>
<b>Egenkapital</b>	
Anpartskapital	100.000
Overført resultat	<u>365.497</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>465.497</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>	
Hensættelser til udskudt skat	<u>3.448</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>3.448</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>	
Modtagne forudbetalinger fra kunder	64.759
Leverandører af varer og tjenesteydelser	45.787
Anden gæld	<u>55.279</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>165.825</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>165.825</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>634.770</u></b>

## 2 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

---

## Noter

---

15/9 2025  
- 31/12 2025

### 1. Personaleomkostninger

Lønninger og gager	90.720
Andre omkostninger til social sikring	<u>891</u>
	<u><b>91.611</b></u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>

### 2. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Lejeforpligtelser:

Selskabet har indgået en huslejekontrakt, der kan opsiges med et varsel på 3 måneder. Den årlige husleje udgør 78 t.kr.

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Vigola Holding ApS, CVR-nr. 34605254, som administrationselskab og hæfter forholdsmæssigt for skattekrav i sambeskatningen.

Selskabet hæfter forholdsmæssigt for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.