

RealMæglerne Henrik Melbye ApS

Strandvejen 294A

3070 Snekkersten

CVR-nr. 41 74 64 83

Årsrapport for 2025

(5. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 30. marts 2026

Henrik Martin Melbye
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2025	8
Balance pr. 31. december 2025	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for RealMæglerne Henrik Melbye 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 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Snekkersten, den 30. marts 2026

Direktion

Henrik Martin Melbye

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i Realmæglerne Henrik Melbye ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Realmæglerne Henrik Melbye ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, 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 vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden 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 revisorers 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 virksomhedens 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, virksomheden 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.

Helsingør, den 30. marts 2026

AGENDA Revision
Godkendt Revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 32 16 05 65

Jakob Løkke
Registreret revisor
mne12354

Mogens Andersen
Registreret revisor
mne5529

Selskabsoplysninger

Selskabet	RealMæglerne Henrik Melbye ApS Strandvejen 294A 3070 Snekkersten Hjemmeside: realmaeglerne.dk CVR-nr.: 41746483 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2025 Stiftet: 2. oktober 2020 Regnskabsår: 5. regnskabsår Hjemsted: Helsingør
Direktion	Henrik Martin Melbye
Revisor	AGENDA Revision Godkendt Revisionsanpartsselskab CVR-nr.: 32160565 Stengade 51B, 1. sal 3000 Helsingør
Pengeinstitut	Spar Nord

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive ejendomsmæglervirksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2025 udviser et overskud på kr. 1.674.638, og selskabets balance pr. 31. december 2025 udviser en egenkapital på kr. 2.541.356.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for RealMæglerne Henrik Melbye ApS for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2025 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.

Bruttoresultat er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter fra salg af varer og tjenesteydelser, indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Anvendt regnskabspraksis

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

Omkostninger i forbindelse med salg

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

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

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, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

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

Materielle anlægsaktiver

Produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar 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. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	10 %

Anvendt regnskabspraksis

Aktiver med en kostpris på under kr. 34.400 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele, anlægsaktiver

Kapitalandele i unoterede selskaber måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi. Realiserede og urealiserede kursgevinster og - tab indregnes i resultatopgørelsen.

Andre finansielle anlægsaktiver

Deposita måles til kostpris.

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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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.

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 netorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Bruttofortjeneste		2.882.919	1.026.113
Personaleomkostninger	1	<u>-710.916</u>	<u>-428.410</u>
Resultat før finansielle poster		2.172.003	597.703
Finansielle indtægter		465	1.882
Finansielle omkostninger		<u>-15.309</u>	<u>-4.315</u>
Resultat før skat		2.157.159	595.270
Skat af årets resultat		<u>-482.521</u>	<u>-134.662</u>
Årets resultat		<u>1.674.638</u>	<u>460.608</u>
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		500.000	100.000
Overført resultat		<u>1.174.638</u>	<u>360.608</u>
		<u>1.674.638</u>	<u>460.608</u>

Balance pr. 31. december 2025

	Note	2025	2024
		kr.	kr.
Aktiver			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>119.900</u>	<u>0</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>119.900</u>	<u>0</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele		70.750	70.750
Deposita		<u>60.000</u>	<u>60.000</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>130.750</u>	<u>130.750</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>250.650</u>	<u>130.750</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		136.003	102.169
Andre tilgodehavender		<u>0</u>	<u>46</u>
Tilgodehavender		<u>136.003</u>	<u>102.215</u>
Likvide beholdninger		<u>3.469.781</u>	<u>1.356.430</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>3.605.784</u>	<u>1.458.645</u>
Aktiver i alt		<u>3.856.434</u>	<u>1.589.395</u>

Balance pr. 31. december 2025

	Note	2025	2024
		kr.	kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		2.001.356	826.718
Foreslået udbytte for regnskabsåret		500.000	100.000
Egenkapital		2.541.356	966.718
Hensættelse til udskudt skat		6.595	0
Hensatte forpligtelser i alt		6.595	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		251.024	144.144
Leverandører af varer og tjenesteydelser		103.371	47.982
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		44.374	63.000
Selskabsskat		445.926	108.662
Anden gæld		463.788	258.889
Kortfristede gældsforpligtelser		1.308.483	622.677
Gældsforpligtelser i alt		1.308.483	622.677
Passiver i alt		3.856.434	1.589.395
Eventualforpligtelser	2		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	3		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2025	40.000	826.718	100.000	966.718
Betalt ordinært udbytte	0	0	-100.000	-100.000
Årets resultat	<u>0</u>	<u>1.174.638</u>	<u>500.000</u>	<u>1.674.638</u>
Egenkapital 31. december 2025	<u>40.000</u>	<u>2.001.356</u>	<u>500.000</u>	<u>2.541.356</u>

Noter

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	697.822	421.526
Andre omkostninger til social sikring	<u>13.094</u>	<u>6.884</u>
	<u>710.916</u>	<u>428.410</u>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>2</u>	<u>1</u>

Ifølge årsregnskabslovens § 98 B stk. 3 er vederlaget til direktionen udeladt.

2 Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået operationelle lejeaftaler for følgende beløb

Restløbetid i 6 mdr. med en samlet ydelse på tkr. 60.

3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har stillet håndpant i andre værdipapirer og kapitalandele, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør kr. 70.750 overfor Foreningen Realmæglerne.