
Realmæglerne Kokkedal-Nivå ApS

CVR-nr.: 39179717

Højengen 3A
2980 Kokkedal

Årsrapport
1. januar 2022 - 31. december 2022

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

30/06/2023

Ariyan Rahnama Sarmoli
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledespåtegning

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Egenkapitalopgørelse

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden Realmæglerne Kokkedal-Nivå ApS
Højengen 3A
2980 Kokkedal
e-mailadresse: as@mailreal.dk
CVR-nr.: 39179717
Regnskabsår: 01/01/2022 - 31/12/2022

Revisor REGISTRERET REVISIONSANPARTSSELSKAB FLEMMING JUHL NIELSEN
Avderødvej 10
2980 Kokkedal
DK Danmark
CVR-nr.: 14135308
P-enhed: 1000686446

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2022 - 31. december 2022 for Realmæglerne Kokkedal-Nivå ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Generalforsamlingens beslutning om fravalg af revision.

Direktionen indstiller til generalforsamlingen at det besluttet, at årsrapporten for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Kokkedal, den 30/06/2023

Direktion

Ariyan Rahnama Sarmoli

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Indledning

Til kapitalejerne i Realmæglerne Kokkedal-Nivå ApS

Opstilling af årsregnskabet

Vi har efter aftale med ledelsen opstillet årsregnskabet for Realmæglerne Kokkedal-Nivå ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af virksomhedens bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Virksomhedens ledelse har ansvaret for årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet .

Udført arbejde ved opstilling af årsregnskabet

Opstilling af årsregnskabet omfatter regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven.

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

"Vi har anvendt vores ekspertise i regnskab og regnskabsaflæggelse til at assistere Dem med udarbejdelsen og præsentationen af dette årsregnskab i overensstemmelse med årsregnskabslovens klasse B. Vi har overholdt relevante etiske krav i IESBA's Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu."

Revisors ansvar for årsregnskabet

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 for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Avderød, den 30/06/2023

REGISTRERET REVISIONSANPARTSSELSKAB FLEMMING JUHL NIELSEN
CVR-nr.: 14135308
Flemming Juhl Nielsen, mne888
Registreret Revisor

Ledelsesberetning

Selskabets formål

Selskabets formål er at drive ejendomsmæglervirksomhed m.v.

Beskrivelse af selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabet beskæftiger sig primært med at formidle salg af ejendomme i Nordsjælland

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et resultat efter selskabsskat på kr. -495.840.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på kr. 1.322.093.

Selskabets har en egenkapital på kr. -445.840.

Årets resultat anses for at være utilfredsstillende.

Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Vi henleder opmærksomheden på at selskabet har tabt sin egenkapital. Der foreligger derfor forhold som indikerer, at der er væsentlig usikkerhed om selskabets mulighed for at fortsætte driften. Selskabets ledelse er derfor pligtig til at tage stilling til om fortsat drift (going concern) er forsvarligt og om det er muligt at retablere selskabets egenkapital.

Selskabets regnskab er aflagt med fortsat drift for øje. Direktionen har i forbindelse med regnskabsaflæggelsen vurderet, hvorvidt det er velbegrunderet, at going-concern forudsætningen lægges til grund ved regnskabsaflæggelsen. Direktionen har på baggrund af forventninger til fremtiden, herunder forventninger til fremtidige cash flow og de likviditetstilsagn fra kapitalejerne, fundet det for ansvarligt at lægge going-concern forudsætningen til grund for regnskabsaflæggelsen.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter direktionens skøn indtruffet betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets udløb, som væsentligt vil kunne forrykke selskabets økonomiske stilling.

Forventninger til fremtiden

Selskabet forventer et tilfredsstillende resultat for det kommende regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. Endvidere indregnes alle omkostninger, herunder af- og nedskrivninger 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 der er sandsynligt at selskabet er forpligtet til at betale og forpligtelsen kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for de enkelte regnskabsposter.

Resultatopgørelsen

Indtægtskriterier

Nettoomsætningen ved formidling af salg af ejendomme m.v. indregnes i resultatopgørelsen, når der er indgået endelig og bindende handelsaftale mellem køber & sælger inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes ekskl. Moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, ydelser på operationelle leasingkontrakter m.v.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I Personaleomkostningerne er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og -omkostninger indeholder renteindtægter og - omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af aktuel 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 poster direkte på egenkapitalen.

Balancen

Immaterielle anlægsaktiver

Erhvervet goodwill måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Goodwill afskrives lineært over den vurderede økonomiske brugstid.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af forventede brugstider

Goodwill	5 år
Indretning af lejede lokaler	5 år

Materielle anlægsaktiver

Inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af forventede brugstider

Inventar	5 år
Automobiler	5 år

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til kostpris. Der foretages vurdering af debitorernes solvens. Beløb som skønnes at være dubiøse er udgiftsført som hensættelse til tab på debitorer og hensættelsen er modregnet direkte i værdien af debitorer.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede obligationer og aktier og andre værdipapirer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Unoterede kapitalandele optages til kostpris.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst regulerede for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte a/contoskatter.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles tilsvarende til nettorealisationværdi svarende til den værdi, de forventes at kunne realiseres til. Kan udskudte skatteaktiver alene realiseres gennem fremtidig indtjening, tillægges den fremtidige indtjening alene vægt ved vurderingen af skatteaktivet i det omfang, at der foreligger en begrundet formodning om, at denne indtjening vil kunne opnås.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, 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.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes til kostprisen ved låneoptagelsen. Efterfølgende opgøres de til amortiseret kostpris, hvilket for korte og uforrentede gældsforpligtelser normalt svarer til den nominelle værdi.

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

Resultatopgørelse 1. jan. 2022 - 31. dec. 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		1.710.970	2.284.233
Personaleomkostninger	1	-2.069.937	-1.387.001
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-233.912	-213.980
Resultat af ordinær primær drift		-592.879	683.252
Andre finansielle indtægter		0	2.480
Andre finansielle omkostninger		-35.221	-31.527
Ordinært resultat før skat		-628.100	654.205
Skat af årets resultat		132.260	-150.128
Årets resultat		-495.840	504.077
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	504.077
Overført resultat		-495.840	0
I alt		-495.840	504.077

Balance 31. december 2022

Aktiver

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
Goodwill		0	42.000
Immaterielle anlægsaktiver i alt		0	42.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		353.829	514.817
Indretning af lejede lokaler		95.111	106.415
Materielle anlægsaktiver i alt		448.940	621.232
Deposita		47.770	46.677
Finansielle anlægsaktiver i alt		47.770	46.677
Anlægsaktiver i alt		496.710	709.909
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		126.305	63.891
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder			482.909
Udskudte skatteaktiver		119.198	0
Tilgodehavende skat		0	1.666
Andre tilgodehavender		116.750	116.750
Periodeafgrænsningsposter		17.064	0
Tilgodehavender i alt		379.317	665.216
Andre værdipapirer og kapitalandele		68.250	68.250
Værdipapirer og kapitalandele i alt		68.250	68.250
Likvide beholdninger		377.816	943.166
Omsætningsaktiver i alt		825.383	1.676.632
AKTIVER I ALT		1.322.093	2.386.541

Balance 31. december 2022

Passiver

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		50.000	50.000
Overført resultat		-495.840	0
Forslag til udbytte		0	504.077
Egenkapital i alt		-445.840	554.077
Hensættelse til udskudt skat		0	13.062
Hensatte forpligtelser i alt		0	13.062
Gæld til banker		331.190	408.886
Langfristede gældsforpligtelser i alt		331.190	408.886
Modtagne forudbetalinger fra kunder		26.750	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		67.340	191.193
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		233.048	420.291
Gældsforpligtelser til associerede virksomheder		203.077	1.854
Skyldig moms og afgifter		342.993	400.230
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		539.940	388.955
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		23.595	7.993
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.436.743	1.410.516
Gældsforpligtelser i alt		1.767.933	1.819.402
PASSIVER I ALT		1.322.093	2.386.541

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2022 - 31. dec. 2022

	Registreret kapital mv.	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	50.000	0	50.000
Årets resultat		-495.840	-495.840
Egenkapital, ultimo	50.000	-495.840	-445.840

Noter

1. Personaleomkostninger

	2022	2021
	kr.	kr.
Løn og gager	1.961.051	1.312.675
Pensionsbidrag	37.676	10.161
Andre omkostninger til social sikring	24.390	15.749
Personaleomkostninger	33.810	20.481
Kursus	13.010	27.935
	<u>2.069.937</u>	<u>1.387.001</u>

2. Oplysning om usikkerhed om going concern

Vi henleder opmærksomheden på at selskabet har tabt sin egenkapital. Der foreligger derfor forhold som indikerer, at der er væsentlig usikkerhed om selskabets mulighed for at fortsætte driften. Selskabets ledelse er derfor pligtig til at tage stilling til om fortsat drift (going concern) er forsvarligt og om det er muligt at retablere selskabets egenkapital.

Selskabets regnskab er aflagt med forsat drift for øje. Direktionen har i forbindelse med regnskabsaflæggelsen vurderet, hvorvidt det er velbegrunderet, at going-concern forudsætningen lægges til grund ved regnskabsaflæggelsen. Direktionen har på baggrund af forventninger til fremtiden, herunder forventninger til fremtidige cash flow og de likviditetstilsagn fra kapitalejerne, fundet det for ansvarligt at lægge going-concern forudsætningen til grund for regnskabsaflæggelsen.

3. Oplysning om eventualforpligtelser

Sambeskatning:

Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet Investeringselskabet Sarmoli ApS for skat af koncernens sambeskattede indkomst.

4. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for lån i pengeinstitut kr. 331.190 er der sikkerhed i automobil kr. 331.539.

5. Oplysning om ejerskab

Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende ejere.
Nominel 35.000 ejes af Investeringselskabet Sarmoli ApS.
Nominel 15.000 ejes af Investeringselskabet la Cour Bentzon ApS.

6. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte

2022

5