

# Realmæglerne Tina & Jesper ApS

Hylle-Gjærdet 4  
3230 Græsted

CVR-nr. 29 40 17 99

**NORDKYST REVISION P/S**

## Årsrapport for perioden 1. januar til 31. december 2025 (20. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 16. april 2026

---

Tina Kyhl  
dirigent



# Indholdsfortegnelse

## Side

### **Påtegninger**

Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2

### **Ledelsesberetning**

Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4

### **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2025	5
Balance 31. december 2025	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	11

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Realmæglerne Tina & Jesper 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.

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2026 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Græsted, den 16. april 2026

### Direktion

Tina Kyhl  
direktør

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### Til kapitalejeren i Realmæglerne Tina & Jesper ApS

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

Årsrapporten omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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 revisors 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.

Hillerød, den 16. april 2026

### Nordkyst Revision P/S

CVR-nr. 37 60 52 55

Jens Jørgen Damberg  
Godkendt revisor, partner  
mne2940

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Realmæglerne Tina & Jesper ApS  
Hylle-Gjærdet 4  
3230 Græsted

Telefon: 48790585

CVR-nr.: 29401799

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2025

Stiftet: 4. januar 2006

Regnskabsår: 20. regnskabsår

Hjemsted: Gribskov

### Direktion

Tina Kyhl, direktør

### Revisor

Nordkyst Revision P/S

CVR-nr.: 37605255

Høgevej 15A

3400 Hillerød

# Ledelsesberetning

## Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med ejendomsinvestering med boligudlejning, investering i kapitalandele samt administrative serviceydelser.

## Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

## Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2025 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2025 udviser et overskud på kr. 1.045.802, og selskabets balance pr. 31. december 2025 udviser en egenkapital på kr. 6.263.218.

## Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

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

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>388.862</b>	<b>252.514</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-56.659</u>	<u>-58.760</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>332.203</b>	<b>193.754</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		845.522	770.279
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		1.911	11.014
Finansielle indtægter		64.132	65.205
Finansielle omkostninger		<u>-121.604</u>	<u>-256.373</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.122.164</b>	<b>783.879</b>
Skat af årets resultat	2	<u>-76.362</u>	<u>-16.346</u>
<b>Årets resultat</b>		<u><b>1.045.802</b></u>	<u><b>767.533</b></u>
Foreslået udbytte		158.800	135.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		-2.152.568	781.293
Overført resultat		<u>3.039.570</u>	<u>-148.760</u>
		<u><b>1.045.802</b></u>	<u><b>767.533</b></u>

## Balance 31. december 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	3	4.998.053	5.052.613
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3	0	2.099
Indretning af lejede lokaler	3	0	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>4.998.053</b>	<b>5.054.712</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4	2.438.176	4.592.654
Kapitalandele i associerede virksomheder	5	233.540	231.630
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>2.671.716</b>	<b>4.824.284</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>7.669.769</b>	<b>9.878.996</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		22.500	22.500
Andre tilgodehavender		1.066.226	1.151.961
Selskabsskat		45.638	0
Periodeafgrænsningsposter		3.690	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.138.054</b>	<b>1.174.461</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>163.760</b>	<b>2.418</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>1.301.814</b>	<b>1.176.879</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>8.971.583</b>	<b>11.055.875</b>

## Balance 31. december 2025

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		165.000	165.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		431.057	2.583.625
Overført resultat		5.508.361	2.468.793
Foreslået udbytte for regnskabsåret		<u>158.800</u>	<u>135.000</u>
<b>Egenkapital</b>	<b>6</b>	<b><u>6.263.218</u></b>	<b><u>5.352.418</u></b>
Banker		0	44.941
Leverandører af varer og tjenesteydelser		987	3.977
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.584.044	4.363.206
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		984.316	1.142.191
Selskabsskat		0	16.324
Anden gæld		18.718	12.518
Deposita		<u>120.300</u>	<u>120.300</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>2.708.365</u></b>	<b><u>5.703.457</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>2.708.365</u></b>	<b><u>5.703.457</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>8.971.583</u></b>	<b><u>11.055.875</u></b>

## Noter

	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.	
<b>1 Personaleomkostninger</b>			
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>	
<b>2 Skat af årets resultat</b>			
Årets aktuelle skat	<u>76.362</u>	<u>16.346</u>	
	<u><b>76.362</b></u>	<u><b>16.346</b></u>	
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>			
	Grunde og byg- ninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning af le- jede lokaler
Kostpris 1. januar 2025	<u>5.455.986</u>	<u>20.999</u>	<u>38.191</u>
Kostpris 31. december 2025	<u>5.455.986</u>	<u>20.999</u>	<u>38.191</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2025	403.373	18.900	38.191
Årets afskrivninger	<u>54.560</u>	<u>2.099</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2025	<u>457.933</u>	<u>20.999</u>	<u>38.191</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025</b>	<u><b>4.998.053</b></u>	<u><b>0</b></u>	<u><b>0</b></u>

## Noter

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	kr.	kr.
<b>4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar 2025	<u>2.215.659</u>	<u>2.215.659</u>
Kostpris 31. december 2025	<u>2.215.659</u>	<u>2.215.659</u>
Værdireguleringer 1. januar 2025	2.376.995	1.606.716
Årets resultat	845.522	770.279
Udbytte modtaget	<u>-3.000.000</u>	<u>0</u>
Værdireguleringer 31. december 2025	<u>222.517</u>	<u>2.376.995</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025</b>	<b><u>2.438.176</u></b>	<b><u>4.592.654</u></b>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Ejerandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Årets resultat</u>
RealMæglerne Gribskov ApS	Gribskov	100%	2.438.176	845.522

## Noter

	2025	2024
	kr.	kr.
<b>5 Kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar 2025	25.000	25.000
Kostpris 31. december 2025	25.000	25.000
Værdireguleringer 1. januar 2025	206.630	195.616
Årets resultat	1.910	11.014
Værdireguleringer 31. december 2025	208.540	206.630
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025</b>	<b>233.540</b>	<b>231.630</b>

Kapitalandele i associerede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Lærervej ApS	Græsted	50%	467.079	3.821

## 6 Egenkapital

	Virk- somheds- kapital	Reserve for nettoop- skrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. januar 2025	165.000	2.583.625	2.468.791	135.000	5.352.416
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-135.000	-135.000
Årets resultat	0	-2.152.568	3.039.570	158.800	1.045.802
<b>Egenkapital 31. december 2025</b>	<b>165.000</b>	<b>431.057</b>	<b>5.508.361</b>	<b>158.800</b>	<b>6.263.218</b>

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen i de seneste 5 år.



## Noter

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	kr.	kr.
<b>7 Leje- og leasingforpligtelser</b>		
<b>Leje- og leasingforpligtelser</b>		
Leasingforpligtelser fra operationel leasing. Samlede fremtidige leasingydelse:		
Inden for et år	<u>1.800</u>	<u>3.114</u>
	<u><b>1.800</b></u>	<u><b>3.114</b></u>
Anvisningsforpligtelse vedrørende operationel leasing. Forventede restværdier ved kontraktens udløb.	60.000	60.000

## 8 Eventualforpligtelser

Selskabet er som administrationselskab sambeskattet med øvrige danske tilknyttede virksomheder, og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2019 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

## 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebrev for kr. 1.600.000 i Vestergade 31, 3200 Helsingør samt afgiftspantebrev for kr. 784.000 i Rosengården 145, 3250 Gilleleje. Selskabet har givet E/F Ny Leidersdorff pant på kr. 50.000 i Slagerupgade 2, 1. 20., 3400 Hillerød og der er et afgiftspantebrev på kr. 1.298.000.

## 10 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Realmæglerne Tina & Jesper 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.

## Noter

### 10 Anvendt regnskabspraksis

#### 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.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

##### Nettoomsætning

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

##### Andre eksterne omkostninger

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

## Noter

### 10 Anvendt regnskabspraksis

#### Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

#### Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

#### 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 finansiel leasing, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

#### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Virksomheden er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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

Grunde og bygninger, andre anlæg, driftsmateriel og inventar samt indretning af lejede lokaler måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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

	Brugstid	Restværdi
Øvrige bygninger	50 år	50 %

## Noter

### 10 Anvendt regnskabspraksis

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %
Indretning af lejede lokaler	5 år	0 %

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

#### Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg af resterende merværdier og positiv goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles i moderselskabsregnskabet efter den indre værdis metode.

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

#### Egenkapital

##### Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i selskabets årsregnskab omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

#### 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

Realmæglerne Tina & Jesper ApS hæfter som administrationsselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne.

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.

## Noter

### 10 Anvendt regnskabspraksis

#### Gældsforpligtelser

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



NORDKYST REVISION P/S

HØGEVEJ 15A - 3400 HILLERØD  
Tlf. 48 79 91 11

Jens Jørgen Damberg  
Stefan Baundal

CVR-nr. 37 60 52 55

E-mail: [revi@nordkyst-revision.dk](mailto:revi@nordkyst-revision.dk)  
[www.nordkyst-revision.dk](http://www.nordkyst-revision.dk)