

Årsrapport for 2015

01.01.15 - 31.12.15


Ejendomsmæglerfirmaet Jørgen Danielsen A/S

Lundevej 28
4800 Nykøbing F

CVR-nr. 26128838


Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 5. maj 2016.

Dirigent:



Jørgen Danielsen

LOU REVISION
REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB
TOLDBODGADE 11
DK-4800 NYKØBING F.
T: 5485 1133 . F: 5485 3702
CVR NR. 31579302

 LOUREVISION.DK

MEMBER AF
DANSKE REVISORER
 F S K*

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	11
Balance 31. december	12
Noter til årsrapporten	14

Ledespåtegning

Direktionen og bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2015 for Ejendomsmæglerfirmaet Jørgen Danielsen A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nykøbing F, den 2. maj 2016.

Direktion



Jørgen Danielsen

Bestyrelse

Ellen Danielsen



Jørgen Anders Miller Danielsen



Karin Trine Danielsen



Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsmæglerfirmaet Jørgen Danielsen A/S

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsmæglerfirmaet Jørgen Danielsen A/S for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorers standard om udvidet gennemgang på årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorers etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte udvidede gennemgang af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Nykøbing F., den 2. maj 2016

Lou Revision

registreret revisionsaktieselskab

CVR: 31579309



Thomas Bylov

Registreret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet Ejendomsmæglerfirmaet Jørgen Danielsen A/S
Lundevej 28
4800 Nykøbing F

Telefon: 54844000

CVR-nr.: 26128838
Hjemstedskommune: Guldborgsund
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse Ellen Danielsen
Jørgen Anders Miller Danielsen
Karin Trine Danielsen

Direktion Jørgen Danielsen

Revisor Lou Revision
registreret revisionsaktieselskab
Toldbodgade 11
4800 Nykøbing F.

Pengeinstitut Danske Bank
Torvet 6, 3. sal
4100 Ringsted

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år været formidling og salg af ejendomme. Herudover har selskabet en mindre indtægt ved pantebrevsprovision, formidling af forsikringer, realkreditlån og øvrige indtægter ved henvisninger.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsmæglerfirmaet Jørgen Danielsen A/S for 2015 er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis er den samme som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 ressourcer 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 gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten er en sammendragning af nettoomsætning, andre driftsindtægter, vareforbrug samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, leasingaftaler, nedskrivning af tilgodehavender mv.

Anvendt regnskabspraksis

Personaleomkostninger

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

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

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

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter årets skat og årets forskydning i udskudt skat. Aktuel skat beregnes med udgangspunkt i årets resultat før skat, korrigeret for ikke-skattepligtige indtægter og omkostninger. Ved beregningen er anvendt en skatteprocent på 23,5.

Ændring i udskudt skat som følge af ændret selskabsskat fra 23,5 pct. til 22 pct. indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabet er omfattet af reglerne om tvungen sambeskatning. Moderselskabet JAD Holding ApS er administrationselskab og betaler dermed koncernens samlede selskabsskat til skattemyndighederne.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat, som endnu ikke er afregnet med administrationselskabet, indregnes i balancen som "selskabsskat".

BALANCEN

Immaterielle og materielle anlægsaktiver

Erhvervede anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers brugstider. Aktivernes skønnede restværdi efter afsluttet brugstid indgår ikke i afskrivningsgrundlaget

	<i>Brugstid</i>	<i>Restværdi</i>
Goodwill	10 år	0 kr.
Indretning af lejede lokaler	5 år	0 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0 kr.

Anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi. Fortjeneste og tab ved salg af anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under posterne "Andre driftsindtægter" og "Andre driftsomkostninger".

Aktiver med en kostpris under 12.800 kr. omkostningsføres i anskaffelsesåret under posten "Andre eksterne omkostninger".

Anvendt regnskabspraksis

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. 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.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele

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

Kapitalandelene måles med udgangspunkt i virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi på balancedagen. Resterende goodwill-beløb indgår i værdien. Hvor ejerandelen er mindre end 100 pct., indregnes en forholdsmæssig andel af kapitalandelene.

I resultatopgørelsen indregnes resultatet fra henholdsvis dattervirksomheder og associerede virksomheder. Hvor ejerandelen er mindre end 100 pct., indregnes en forholdsmæssig resultatandel. Årets afskrivning på goodwill er fratrukket i de indregnede resultatandele.

Et beløb svarende til den samlede nettoopskrivning af kapitalandelenes værdi indregnes under egenkapitalposten "Nettoopskrivning efter indre værdis metode".

Tilgodehavender

Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominel værdi reduceret med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Andre tilgodehavender

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende selskabsskat" eller "Skyldig selskabsskat".

Gældsforpligtelser

Gæld måles som udgangspunkt til amortiseret kostpris. Hvor der hverken er kurstab eller kursgevinst, svarer amortiseret kostpris i al væsentlighed til nominel restgæld.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat, periodeafgrænsningsposter og øvrige ikke-finansielle forpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015	2014
		kr.	tkr.
Bruttofortjeneste		5.399.272	5.522
Personaleomkostninger	1	4.489.095	4.278
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver		172.071	70
Nedskrivninger af omsætningsaktiver		41.948	21
Resultat før finansielle poster		696.158	1.153
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		11.250	61
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		54.297	47
Andre finansielle indtægter		13.610	18
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		72.876	66
Andre finansielle omkostninger		5.368	15
Resultat før skat		697.071	1.197
Skat af årets resultat	2	173.276	317
Årets resultat		523.795	881
Forslag til resultatdisponering			
Overført fra tidligere år		-3.486.816	-4.368
Årets resultat		523.795	881
Til disposition		-2.963.021	-3.487
Overført til næste år		-2.963.021	-3.487
Disponeret i alt		-2.963.021	-3.487

Balance 31. december

	Note	2015	2014
		kr.	tkr.
Aktiver			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		498.348	714
Materielle anlægsaktiver i alt		498.348	714
Kapitalandele i associerede virksomheder	3	269.375	258
Finansielle anlægsaktiver i alt		269.375	258
Anlægsaktiver i alt		767.723	973
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		459.189	643
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.986.046	1.767
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		0	188
Andre tilgodehavender		314.513	309
Udskudt skatteaktiv		88.527	431
Periodeafgrænsningsposter		31.142	0
Tilgodehavender i alt		2.879.416	3.338
Likvide beholdninger		1.341.284	0
Omsætningsaktiver i alt		4.220.700	3.338
Aktiver i alt		4.988.423	4.310

Balance 31. december

	Note	2015 kr.	2014 tkr.
Passiver			
Selskabskapital		500.000	500
Overkurs ved emission		3.056.000	3.056
Overført resultat		-2.963.021	-3.487
Egenkapital i alt	4	592.979	69
Anden gæld		104.000	208
Langfristede gældsforpligtelser i alt		104.000	208
Kreditinstitutter i øvrigt		0	228
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.453.332	2.133
Selskabsskat		0	0
Anden gæld		1.838.112	1.672
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		4.291.444	4.033
Gældsforpligtelser i alt		4.395.444	4.241
Passiver i alt		4.988.423	4.310
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Eventualposter m.v.	6		
Nærtstående parter	7		

Noter til årsrapporten

1	Personaleomkostninger	2015	2014
		kr.	tkr.
	Løn, gager og vederlag til øvrige ansatte	3.803.153	3.498
	Pensionsforpligtelse til øvrige ansatte	535.851	609
	Andre udgifter til social sikring	150.090	172
	Personaleomkostninger i alt	4.489.095	4.278
2	Skat af årets resultat	2015	2014
		kr.	tkr.
	Skat af årets resultat	0	256
	Udskudt skat af årets resultat	173.276	61
	Skat af årets resultat i alt	173.276	317
3	Kapitalandele i associerede virksomheder	2015	2014
		kr.	tkr.
	Kostpris, primo	258.125	258
	Kostpris, ultimo	258.125	258
	Værdireguleringer primo	0	-61
	Årets resultatandel	11.250	61
	Værdireguleringer, ultimo	11.250	0
	Kapitalandele i associerede virksomheder i alt	269.375	258

Kapitalandele i associerede virksomheder består af:
Servicecenter Sjælland A/S, med hjemsted i Guldborgsund Kommune,
Ejerandelen er 25%

4	Egenkapital	Selskabs- kapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	I alt
		kr.	kr.	kr.	kr.
	Saldo primo	500.000	3.056.000	-3.486.816	69.184
	Årets resultat	0	0	523.795	523.795
	Saldo ultimo	500.000	3.056.000	-2.963.021	592.979

Virksomhedskapitalen udgør DKK 500.000 fordelt i aktier á DKK 1.000 eller multipla heraf. Aktierne er ikke opdelt i klasser.

Der har ikke være bevægelser på virksomhedskapitalen i de seneste 5 år

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet er omfattet af en ulimiteret fælles støtteerklæring overfor Nysted Savværk & Træhandel A/S om at yde finansiel støtte i nødvendigt omfang frem til 30. juni 2017.

6 Eventualposter m.v.

Selskabet har overfor Danske Bank afgivet selvskyldnerkaution for Danske Banks engagement med Ejendomsselskabet af 15.04.2003 Nykøbing F. ApS. Kautionen er ulimiteret. Bankgæld i Ejendomsselskabet af 15.04.2003 Nykøbing F. ApS andrager pr. 31.12.2015 DKK 46.864.

Selskabet hæfter solidarisk med datterselskaberne for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat. Samlet skat for koncernen andrager DKK 0..

7 Nærtstående parter

Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af aktiekapitalen:

JAD Holding ApS. Brovejen 10, 4800 Nykøbing F.