

Årsrapport for 2016

01.01.16 - 31.12.16

Ejendomsmæglerfirmaet Jørgen Danielsen A/S

Lundevej 28
4800 Nykøbing F

CVR-nr. 26128838

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. maj 2017.

Dirigent: _____
Jørgen Danielsen

LOU REVISION
REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB
TOLDBODGADE 11
DK-4800 NYKØBING F.
T: 5485 1133 . F: 5485 3702
CVR NR. 31579309
LOUREVISION.DK



MEMLEM AF
DANSKE REVISORER
FSR*

Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance 31. december	11
Noter til årsrapporten	13



Ledelsespåtegning

Direktionen og bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2016 for regnskabsåret 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nykøbing F, den 19. april 2017.

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 2016 - 31. december 2016. 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 revisorerers standard om udvidet gennemgang på årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorerers 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.

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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen. Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Nykøbing F., den 19. april 2017

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 ikke 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 2016 er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

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 22.

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 12.900 kr. omkostningsføres i anskaffelsesåret under posten "Andre eksterne omkostninger".

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 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.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2016 kr.	2015 tkr.
Bruttofortjeneste		4.308.861	5.357
Personaleomkostninger	1	4.631.653	4.489
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver		139.074	172
Resultat før finansielle poster		-461.866	696
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		115.000	11
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		62.217	54
Andre finansielle indtægter		0	14
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		60.770	73
Andre finansielle omkostninger		793	5
Resultat før skat		-346.212	697
Skat af årets resultat	2	-99.094	173
Årets resultat		-247.118	524
Forslag til resultatdisponering			
Overført fra tidligere år		-2.963.021	-3.487
Årets resultat		-247.118	524
Til disposition		-3.210.138	-2.963
Overført til næste år		-3.210.138	-2.963
Disponeret i alt		-3.210.138	-2.963

Balance 31. december

	Note	2016 kr.	2015 tkr.
Aktiver			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		359.274	498
Materielle anlægsaktiver i alt		359.274	498
Kapitalandele i associerede virksomheder	3	459.167	269
Finansielle anlægsaktiver i alt		459.167	269
Anlægsaktiver i alt		818.440	768
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		412.770	459
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		563.712	1.986
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		381	0
Andre tilgodehavender		275.904	315
Udskudt skatteaktiv		116.671	89
Periodeafgrænsningsposter		19.656	31
Tilgodehavender i alt		1.389.094	2.879
Likvide beholdninger		0	1.341
Omsætningsaktiver i alt		1.389.094	4.221
Aktiver i alt		2.207.535	4.988

Balance 31. december

	Note	2016	2015
		kr.	tkr.
Passiver			
Selskabskapital		500.000	500
Overkurs ved emission		3.056.000	3.056
Overført resultat		-3.210.138	-2.963
Egenkapital i alt	4	345.862	593
Anden gæld		0	104
Langfristede gældsforpligtelser i alt		0	104
Kreditinstitutter i øvrigt		48.735	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	2.453
Anden gæld		1.812.938	1.838
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.861.673	4.291
Gældsforpligtelser i alt		1.861.673	4.395
Passiver i alt		2.207.535	4.988
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Eventualposter m.v.	6		

Noter til årsrapporten

1	Personaleomkostninger	2016	2015
		kr.	tkr.
	Løn, gager og vederlag	3.914.832	3.803
	Pensioner	548.808	536
	Andre udgifter til social sikring	168.014	150
	Personaleomkostninger i alt	4.631.653	4.489

Gennemsnitlig antal beskæftigede medarbejdere i indeværende år 14, sidste år 12.

2	Skat af årets resultat	2016	2015
		kr.	tkr.
	Skat af årets resultat	-70.950	0
	Udskudt skat af årets resultat	-28.144	173
	Skat af årets resultat i alt	-99.094	173

3	Kapitalandele i associerede virksomheder	2016	2015
		kr.	tkr.
	Kostpris, primo	258.125	258
	Tilgang i årets løb	86.042	0
	Kostpris, ultimo	344.167	258
	Værdireguleringer primo	11.250	0
	Årets resultatandel	115.000	11
	Udloddet udbytte	-11.250	0
	Værdireguleringer, ultimo	115.000	11
	Kapitalandele i associerede virksomheder i alt	459.167	269

Kapitalandele i associerede virksomheder består af:

Servicecenter Sjælland A/S, med hjemsted i Guldborgsund Kommune. Ejerandelen er 33,3%.

4	Egenkapital	Selskabs- kapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	I alt
		kr.	kr.	kr.	kr.
	Saldo primo	500.000	3.056.000	-2.963.021	592.979
	Årets resultat	0	0	-247.118	-247.118
	Saldo ultimo	500.000	3.056.000	-3.210.138	345.862

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 2018.

6 **Eventualposter m.v.**

Selskabet har overfor Danske Bank afgivet selvskyldnerkaution for Danske Banks engagement med Ejendomsselskabet af 15.04.2003 Nykøbing F. ApS. Kaurionen er ulimiteret.

Bankgæld i Ejendomsselskabet af 15.04.2003 Nykøbing F. ApS andrager pr. 31.12.2016 DKK 0.

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

Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Ellen Danielsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Selskabet

Serienummer: PID:9208-2002-2-594532096046

IP: 188.179.171.57

2017-05-30 13:12:36Z

NEM ID 

Jørgen Anders Miller Danielsen

Direktør

På vegne af: Selskabet

Serienummer: PID:9208-2002-2-894430773055

IP: 5.186.116.200

2017-05-30 18:40:59Z

NEM ID 

Jørgen Anders Miller Danielsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Selskabet

Serienummer: PID:9208-2002-2-894430773055

IP: 5.186.116.200

2017-05-30 18:40:59Z

NEM ID 

Karin Trine Danielsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Selskabet

Serienummer: PID:9208-2002-2-498909996496

IP: 5.186.116.200

2017-05-30 18:47:48Z

NEM ID 

Thomas Bylov

Registreret revisor

På vegne af: LOU REVISION REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB

Serienummer: CVR:31579309-RID:1216389906555

IP: 185.45.48.59

2017-05-30 18:48:52Z

NEM ID 

Jørgen Anders Miller Danielsen

Dirigent

På vegne af: Selskabet

Serienummer: PID:9208-2002-2-894430773055

IP: 5.186.116.200

2017-05-30 18:53:25Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 406K4-EA15N-Z5CS3-TPBEW-3EY1E-77SHT

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>