

Årsrapport for 2018

01.01.18 - 31.12.18

Ejendomsmæglerfirmaet Jørgen Danielsen A/S

Lundevej 28
4800 Nykøbing F

CVR-nr. 26128838

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 9. maj 2019.

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 erklæring om udvidet gennemgang	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 2018 for Ejendomsmæglerfirmaet Jørgen Danielsen A/S .

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nykøbing F, den 9. maj 2019.

Direktion

Jørgen Anders Miller Danielsen

Bestyrelse

Ellen Danielsen

Jørgen Anders Miller Danielsen

Karin Trine Danielsen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Ejendomsmæglerfirmaet Jørgen Danielsen A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsmæglerfirmaet Jørgen Danielsen A/S for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet ”Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA’s etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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 væsentlig 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 9. maj 2019

Lou Revision
registreret revisionsaktieselskab
CVR 31579309

Thomas Bylov
Registreret revisor
MNE29482



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 Anders Miller 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 mindre tilfredsstillende.

Som følge af tidligere års underskud har selskabet tabt mere end 50% af aktiekapitalen og er dermed omfattet af reglerne om kapitaltab i selskabslovens §119. Ledelsen forventer retablering af kapitalen ved egen indtjening eller eventuelt ved kapitalindsud.

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 2018 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 tilbageførslers 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, råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt arbejdet er udført og afsluttet inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre driftsindtægter indeholder poster af sekundær karakter.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder omkostninger, der er direkte 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 virksomheders resultat efter skat.

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

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>
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".

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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	2018 kr.	2017 tkr.
Bruttofortjeneste		5.069.539	4.458
Personaleomkostninger	1	4.793.770	5.410
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver		139.074	139
Resultat før finansielle poster		136.694	-1.092
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		115.000	115
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		25.690	19
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		351	0
Andre finansielle omkostninger		41.738	36
Resultat før skat		235.295	-993
Skat af årets resultat	2	29.171	-239
Årets resultat		206.124	-753
Forslag til resultatdisponering			
Overført fra tidligere år		-3.963.414	-3.210
Årets resultat		206.124	-753
Til disposition		-3.757.290	-3.963
Årets bevægelse på datterselskabsreserve		115.000	0
Overført til næste år		-3.872.290	-3.963
Disponeret i alt		-3.757.290	-3.963

Balance 31. december

	Note	2018	2017
		kr.	tkr.
Aktiver			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		81.126	220
Materielle anlægsaktiver i alt		81.126	220
Kapitalandele i associerede virksomheder		459.167	459
Finansielle anlægsaktiver i alt		459.167	459
Anlægsaktiver i alt		540.292	679
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		164.932	324
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.028.935	731
Andre tilgodehavender		188.970	187
Udskudt skatteaktiv		170.117	206
Periodeafgrænsningsposter		44.511	44
Tilgodehavender i alt		1.597.466	1.492
Omsætningsaktiver i alt		1.597.466	1.492
Aktiver i alt		2.137.759	2.172

Balance 31. december

	Note	2018 kr.	2017 tkr.
Passiver			
Egenkapital			
Selskabskapital		500.000	500
Overkurs ved emission		0	3.056
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		115.000	0
Overført resultat		-816.290	-3.963
Egenkapital i alt	3	-201.290	-407
Kreditinstitutter i øvrigt		922.206	1.316
Anden gæld		1.416.842	1.263
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		2.339.048	2.579
Gældsforpligtelser i alt		2.339.048	2.579
Passiver i alt		2.137.759	2.172
Usikkerheder om going concern	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Eventualposter m.v.	6		

Noter til årsrapporten

1	Personaleomkostninger	2018	2017
		kr.	tkr.
	Løn, gager og vederlag	4.096.816	4.651
	Pensioner	541.133	610
	Andre udgifter til social sikring	155.821	149
	Personaleomkostninger i alt	4.793.770	5.410

Gennemsnitlig antal beskæftigede medarbejdere i indeværende år 11, sidste år 12.

2	Skat af årets resultat	2018	2017
		kr.	tkr.
	Skat af årets resultat	-6.886	-150
	Udskudt skat af årets resultat	36.057	-90
	Skat af årets resultat i alt	29.171	-239

3	Egenkapital	Selskabs-	Overkurs ved	Andre reserver	Overført	I alt
		kapital	emission		resultat	
		kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
	Saldo primo	500.000	3.056.000	0	-3.963.414	-407.414
	Årets resultat	0	0	115.000	3.147.124	3.262.124
	Overførsel	0	-3.056.000	0	0	-3.056.000
	Saldo ultimo	500.000	0	115.000	-816.290	-201.290

4 Usikkerheder om going concern

Som følge af tidligere års underskud har selskabet tabt mere end 50% af aktiekapitalen og er dermed omfattet af reglerne om kapitaltab i selskabslovens §119.

Ledelsen forventer retablering af kapitalen ved egen indtjening eller eventuelt ved kapitalindskud.

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 2020.

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. 31.12.2018 DKK 0.

Selskabet har indgået leasingaftale med en forpligtelse på kr. 45.643. Restløbetid 13 måneder.

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.”

Jørgen Anders Miller Danielsen

Direktør

På vegne af: Ejendomsmæglerfirmaet Jørgen Danielsen A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-894430773055

IP: 5.186.xxx.xxx

2019-05-12 19:24:25Z

NEM ID 

Jørgen Anders Miller Danielsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Ejendomsmæglerfirmaet Jørgen Danielsen A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-894430773055

IP: 5.186.xxx.xxx

2019-05-12 19:24:25Z

NEM ID 

Jørgen Anders Miller Danielsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Ejendomsmæglerfirmaet Jørgen Danielsen A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-894430773055

IP: 5.186.xxx.xxx

2019-05-12 19:26:22Z

NEM ID 

Ellen Danielsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Ejendomsmæglerfirmaet Jørgen Danielsen A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-594532096046

IP: 188.179.xxx.xxx

2019-05-14 17:36:40Z

NEM ID 

Thomas Bylov

Registreret revisor

På vegne af: LOU REVISION REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB

Serienummer: CVR:31579309-RID:1216389906555

IP: 185.45.xxx.xxx

2019-05-15 06:13:09Z

NEM ID 

Jørgen Anders Miller Danielsen

Dirigent

På vegne af: Ejendomsmæglerfirmaet Jørgen Danielsen A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-894430773055

IP: 5.186.xxx.xxx

2019-05-21 17:42:01Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: Z0WJY-LV10Q-CA33C-D314A-LG8PH-54K6L

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 tidsstempelt 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>