

Årsrapport for 2015

01.01.15 - 31.12.15

Realmæglerne Jakob T. Nielsen ApS

Thorsensvej 33
4800 Nykøbing F.

CVR-nr. 28120699

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. juni 2016.

Dirigent: _____
Jakob T. Nielsen

Indholdsfortegnelse

| | |
|--|----|
| Ledelsespåtegning | 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 har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2015 for Realmæglerne Jakob T. Nielsen ApS .

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 16. juni 2016.

Direktion

Jakob T. Nielsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Realmæglerne Jakob T. Nielsen ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Realmæglerne Jakob T. Nielsen ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

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

Nykøbing F., den 16. juni 2016

Lou Revision

registreret revisionsaktieselskab

CVR: 31579309

Martin O. Andersen

Registreret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Realrådgiverne Jakob T. Nielsen ApS
Thorsensvej 33
4800 Nykøbing F.

CVR-nr.: 28120699
Hjemstedskommune: Guldborgsund
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Jakob T. Nielsen

Revisor

Lou Revision
registreret revisionsaktieselskab
Toldbodgade 11
4800 Nykøbing F.

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år været at drive ejendomsmæglervirksomhed.

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 utilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Realmæglerne Jakob T. Nielsen ApS 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

Nettoomsætning

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.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

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.

Finansielle indtægter

Renteindtægter, udbytte fra børsnoterede aktier, kursgevinster på obligationer og aktier samt rentegodtgørelse under acontoskatteordningen.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle omkostninger

Renteomkostninger, kurstab på obligationer, aktier samt rentetillæg under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter årets skat og årets forskydning i udskudt skat. Aktuell skat beregnes med udgangspunkt i årets resultat før skat, korrigeret for ikke-skattepligtige indtægter og omkostninger. Ved beregningen er anvendt en skatteprocent på 24,5.

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> |
|---|-----------------|------------------|
| Grunde og bygninger | 50 år | 154 t.kr. |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 3 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 posten "afskrivninger".

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

Finansielle anlægsaktiver

Værdipapirer

Andre værdipapirer og kapitalandele består af børsnoterede aktier, der af ledelsen anses som anlægsbeholdning. Aktierne måles til dagværdi. Realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

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 nettorealisationseværdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| | Note | 2015 | 2014 |
|---|------|-----------------|------------|
| | | kr. | tkr. |
| Bruttofortjeneste | | 566.724 | 491 |
| Personaleomkostninger | 1 | 695.370 | 412 |
| Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver | | 4.848 | 1 |
| Resultat før finansielle poster | | -133.495 | 78 |
| Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender | | 2.858 | 15 |
| Andre finansielle indtægter | | 69 | 0 |
| Andre finansielle omkostninger | | 10.431 | 2 |
| Resultat før skat | | -140.998 | 91 |
| Skat af årets resultat | | -29.500 | 23 |
| Årets resultat | | -111.498 | 68 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført fra tidligere år | | 56.983 | -11 |
| Årets resultat | | -111.498 | 68 |
| Til disposition | | -54.515 | 57 |
| Overført til næste år | | -54.515 | 57 |
| Disponeret i alt | | -54.515 | 57 |

Balance 31. december

| | Note | 2015 | 2014 |
|---|------|----------------|------------|
| | | kr. | tkr. |
| Aktiver | | | |
| Grunde og bygninger | | 385.000 | 0 |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | | 8.888 | 14 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | | 393.888 | 14 |
| Andre værdipapirer og kapitalandele | | 86.240 | 82 |
| Deposita | | 18.665 | 19 |
| Finansielle anlægsaktiver i alt | | 104.905 | 100 |
| Anlægsaktiver i alt | | 498.793 | 114 |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 17.205 | 20 |
| Udskudt skatteaktiv | | 26.774 | 0 |
| Andre tilgodehavender | | 6.175 | 0 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 6.437 | 0 |
| Tilgodehavender i alt | | 56.591 | 20 |
| Likvide beholdninger | | 65.798 | 296 |
| Omsætningsaktiver i alt | | 122.389 | 315 |
| Aktiver i alt | | 621.183 | 430 |

Balance 31. december

| | Note | 2015 | 2014 |
|--|------|----------------|------------|
| | | kr. | tkr. |
| Passiver | | | |
| Selskabskapital | | 125.000 | 125 |
| Overført resultat | | -54.515 | 57 |
| Egenkapital i alt | 2 | 70.485 | 182 |
| Hensættelse til udskudt skat | | 0 | 3 |
| Hensatte forpligtelser i alt | | 0 | 3 |
| Kreditinstitutter i øvrigt | | 0 | 53 |
| Anden gæld | | 550.698 | 192 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | | 550.698 | 245 |
| Gældsforpligtelser i alt | | 550.698 | 245 |
| Passiver i alt | | 621.183 | 430 |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 3 | | |
| Kontraktlige forpligtelser | 4 | | |

Noter til årsrapporten

| 1 | Personaleomkostninger | 2015 | 2014 |
|----------|---|----------------|-------------|
| | | kr. | tkr. |
| | Løn, gager og vederlag til øvrige ansatte | 678.857 | 395 |
| | Andre udgifter til social sikring | 16.513 | 17 |
| | Personaleomkostninger i alt | 695.370 | 412 |

| 2 | Egenkapital | Selskabs- | Overført | I alt |
|----------|---------------------|------------------|-----------------|---------------|
| | | kapital | resultat | |
| | | kr. | kr. | kr. |
| | Saldo primo | 125.000 | 56.983 | 181.983 |
| | Årets resultat | 0 | -111.498 | -111.498 |
| | Saldo ultimo | 125.000 | -54.515 | 70.485 |

3 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut har selskabet afgivet ejerpantebrev nom. DKK 300.000 i grunde og bygninger, der i årsrapporten er indregnet med DKK 385.000.

4 **Kontraktlige forpligtelser**

Ingen.