

## Årsrapport for 2017

01.01.17 - 31.12.17

### Realmæglerne Jakob T. Nielsen ApS

Thorsensvej 33  
4800 Nykøbing F.

CVR-nr. 28120699

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 16. juni 2018.

Dirigent: \_\_\_\_\_  
Jakob T. Nielsen

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

MEMBER OF  
DANSKE REVISORER  
**FSR\***

# Indholdsfortegnelse

---

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	11
Balance 31. december	12
Noter til årsrapporten	14



# Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Realmæglerne Jakob T. Nielsen ApS for regnskabsåret 2017.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nykøbing F., den 16. juni 2018.

**Direktion**

Jakob T. Nielsen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

Til kapitalejerne i Realmæglerne Jakob T. Nielsen ApS

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Realmæglerne Jakob T. Nielsen ApS for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen 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 revisionsbevis 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandling som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

## 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 revision 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 revisionen 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.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

Nykøbing F., den 16. juni 2018

## **Lou Revision**

registreret revisionsaktieselskab

CVR 31579309

Martin O. Andersen

Statsautoriseret revisor

MNE30250



# Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

Realmæglerne 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 tilfredsstillende.

## 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 2017 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

### 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. Aktuel skat beregnes med udgangspunkt i årets resultat før skat, korrigeret for ikke-skattepligtige indtægter og omkostninger. Ved beregningen er anvendt en skatteprocent på 22,0.

## 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	30 år	0 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 13.200 kr. omkostningsføres i anskaffelsesåret under posten "Andre eksterne omkostninger".

### Finansielle anlægsaktiver

#### Værdipapirer

Andre værdipapirer og kapitalandele består af børsnoterede aktier og unoterede kapitalandele, der af ledelsen anses som anlægsbeholdning. Børsnoterede aktier måles til kursværdi på balancedagen, hvorimod unoterede kapitalandele måles til kostpris. Realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominel 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 nettorealiseringsværdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2017 kr.	2016 tkr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.684.023</b>	<b>951</b>
Personaleomkostninger	1	1.088.011	823
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver		27.762	19
Andre driftsomkostninger		69.658	33
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>498.592</b>	<b>76</b>
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender		1.870	1
Andre finansielle omkostninger		5.378	24
<b>Resultat før skat</b>		<b>495.083</b>	<b>53</b>
Skat af årets resultat	2	115.316	19
<b>Årets resultat</b>		<b>379.767</b>	<b>34</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført fra tidligere år		-20.343	-55
Årets resultat		379.767	34
<b>Til disposition</b>		<b>359.424</b>	<b>-20</b>
Udbytte for regnskabsåret		105.800	0
Overført til næste år		253.624	-20
<b>Disponeret i alt</b>		<b>359.424</b>	<b>-20</b>



## Balance 31. december

	Note	2017	2016
		kr.	tkr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		610.674	427
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		11.153	4
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>621.827</b>	<b>431</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		77.079	72
Deposita		17.034	19
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>94.113</b>	<b>91</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>715.940</b>	<b>521</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		81.214	33
Udskudt skatteaktiv		196	8
Andre tilgodehavender		0	0
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>81.410</b>	<b>41</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>394.585</b>	<b>44</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>475.995</b>	<b>85</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>1.191.935</b>	<b>606</b>

## Balance 31. december

	Note	2017	2016
		kr.	tkr.
<b>Passiver</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Selskabskapital		125.000	125
Overført resultat		253.624	-20
Foreslået udbytte		105.800	0
<b>Egenkapital i alt</b>	3	<b>484.424</b>	<b>105</b>
Kreditinstitutter i øvrigt		0	67
Selskabsskat		107.353	0
Anden gæld		600.158	434
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>707.510</b>	<b>501</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>707.510</b>	<b>501</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>1.191.935</b>	<b>606</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		
Eventualposter m.v.	5		

# Noter til årsrapporten

1	Personaleomkostninger	2017	2016
		kr.	tkr.
	Løn, gager og vederlag	1.014.325	800
	Pensioner	53.500	0
	Andre udgifter til social sikring	20.186	23
	<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b>1.088.011</b>	<b>823</b>

Gennemsnitlig antal beskæftigede medarbejdere i indeværende år 3, sidste år 2.

2	Skat af årets resultat	2017	2016
		kr.	tkr.
	Skat af årets resultat	107.536	0
	Udskudt skat af årets resultat	7.780	19
	<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>115.316</b>	<b>19</b>

3	Egenkapital	Selskabs-	Udbytte	Overført	I alt
		kapital		resultat	
		kr.	kr.	kr.	kr.
	Saldo primo	125.000	0	-20.343	104.657
	Årets resultat	0	105.800	273.967	379.767
	<b>Saldo ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>105.800</b>	<b>253.624</b>	<b>484.424</b>

## 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut har selskabet afgivet ejerpantebrev nom. DKK 300.000 med pant i grunde og bygninger, der i årsrapporten er indregnet med DKK 412.000.

## 5 Eventualposter m.v.

Ingen.

# 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.”

## Jakob Thomas Nielsen

### Direktør

På vegne af: Realmæglerne Jakob T. Nielsen ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-735750117214

IP: 193.104.202.2

2018-06-18 09:55:55Z

NEM ID 

## Martin Andersen

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: LOU REVISION REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB

Serienummer: CVR:31579309-RID:1216205112914

IP: 185.45.48.59

2018-06-18 09:56:36Z

NEM ID 

## Jakob Thomas Nielsen

### Dirigent

På vegne af: Realmæglerne Jakob T. Nielsen ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-735750117214

IP: 193.104.202.2

2018-06-18 09:58:17Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 5KJ74-NQKE2-7IAXE-TPEP3-JZIQN-HJFGU

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](mailto: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>