

# Årsrapport for 2018

01.01.18 - 31.12.18

## Realmæglerne Jakob T. Nielsen ApS

Thorsensvej 33  
4800 Nykøbing F.

CVR-nr. 28120699

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18. juni 2019.

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

# Indholdsfortegnelse

---

<b>Ledespåtegning</b>	<b>2</b>
<b>Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang</b>	<b>3</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>5</b>
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>6</b>
<b>Anvendt regnskabspraksis</b>	<b>7</b>
<b>Resultatopgørelse 1. januar - 31. december</b>	<b>10</b>
<b>Balance 31. december</b>	<b>11</b>
<b>Noter til årsrapporten</b>	<b>13</b>

# Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Realmæglerne Jakob T. Nielsen ApS for regnskabsåret 2018.

Årsrapporten aflægges 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 18. juni 2019.

**Direktion**

Jakob Thomas Nielsen

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

---

Til kapitalejeren i Realmæglerne Jakob T. Nielsen ApS

## Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Realmæglerne Jakob T. Nielsen ApS 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 18. juni 2019

Lou Revision  
registreret revisionsaktieselskab  
CVR 31579309

Martin Oluf 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 Thomas 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 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

### 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.
Indretning af lejede lokaler	7 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 13.500 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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

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	2018 kr.	2017 tkr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.435.704</b>	<b>1.684</b>
Personaleomkostninger	1	1.150.119	1.088
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver		30.394	28
Andre driftsomkostninger		53.503	70
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>201.688</b>	<b>499</b>
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender		913	2
Andre finansielle omkostninger		14.062	5
<b>Resultat før skat</b>		<b>188.539</b>	<b>495</b>
Skat af årets resultat	2	49.251	115
<b>Årets resultat</b>		<b>139.288</b>	<b>380</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført fra tidligere år		253.624	-20
Årets resultat		139.288	380
<b>Til disposition</b>		<b>392.913</b>	<b>359</b>
Udbytte for regnskabsåret		108.000	106
Overført til næste år		284.913	254
<b>Disponeret i alt</b>		<b>392.913</b>	<b>359</b>

## Balance 31. december

	Note	2018	2017
		kr.	tkr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		588.529	611
Indretning af lejede lokaler		118.723	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		5.800	11
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>713.052</b>	<b>622</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		70.902	77
Deposita		0	17
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>70.902</b>	<b>94</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>783.954</b>	<b>716</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		50.588	81
Udskudt skatteaktiv		0	0
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>50.588</b>	<b>81</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>248.105</b>	<b>395</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>298.693</b>	<b>476</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>1.082.647</b>	<b>1.192</b>

## Balance 31. december

	Note	2018	2017
		kr.	tkr.
<b>Passiver</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Selskabskapital		125.000	125
Overført resultat		284.913	254
Foreslået udbytte		108.000	106
<b>Egenkapital i alt</b>	3	<b>517.913</b>	<b>484</b>
Hensættelse til udskudt skat		4.461	0
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>4.461</b>	<b>0</b>
Selskabsskat		44.376	107
Anden gæld		515.898	600
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>560.273</b>	<b>708</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>560.273</b>	<b>708</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>1.082.647</b>	<b>1.192</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		
Eventualposter m.v.	5		

# Noter til årsrapporten

1	Personaleomkostninger	2018	2017
		kr.	tkr.
	Løn, gager og vederlag	1.068.660	1.014
	Pensioner	54.700	54
	Andre udgifter til social sikring	26.759	20
	<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b>1.150.119</b>	<b>1.088</b>

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

2	Skat af årets resultat	2018	2017
		kr.	tkr.
	Skat af årets resultat	44.594	108
	Udskudt skat af årets resultat	4.657	8
	<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>49.251</b>	<b>115</b>

3	Egenkapital	Selskabs-	Udbytte	Overført	I alt
		kapital		resultat	
		kr.	kr.	kr.	kr.
	Saldo primo	125.000	105.800	253.624	484.424
	Årets resultat	0	108.000	31.288	139.288
	Udbetalt udbytte	0	-105.800	0	-105.800
	<b>Saldo ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>108.000</b>	<b>284.913</b>	<b>517.913</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 396.000.

## 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.xxx.xxx

2019-06-19 08:09:24Z

NEM ID 

## Martin Andersen

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: LOU REVISION REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB

Serienummer: CVR:31579309-RID:1216205112914

IP: 185.45.xxx.xxx

2019-06-19 08:21:38Z

NEM ID 

## Jakob Thomas Nielsen

### Dirigent

På vegne af: Realmæglerne Jakob T. Nielsen ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-735750117214

IP: 193.104.xxx.xxx

2019-06-20 12:43:40Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: PD1NU-K2U5Z-J0EW7-FZIV3-6HE7Q-KB5A5

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>