

Realmæglerne Jakob T. Nielsen ApS

CVR-nr. 28 12 06 99

Thorsensvej 33
4800 Nykøbing F.

Årsrapport 2019

(regnskabsperiode 1. januar 2019 - 31. december 2019)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 28. august 2020

Jakob T. Nielsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegning og erklæringer	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13
Anvendt regnskabspraksis	16



Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2019 - 31. december 2019 for Realmæglerne Jakob T. Nielsen ApS.

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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nykøbing F., den 28. august 2020

I direktionen:

Jakob Thomas Nielsen

Direktør



Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Realmæglerne Jakob T. Nielsen ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Realmæglerne Jakob T. Nielsen ApS for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter

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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorers 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.



Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang (fortsat)

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.

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.



Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang (fortsat)

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 28. august 2020

Andersen

Statsautoriseret revisionsaktieselskab

CVR-nr.: 10 10 84 54

Martin Oluf Andersen
statsautoriseret revisor
mne30250



Selskabsoplysninger

Selskabet

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

CVR-nr.: 28 12 06 99
Hjemsted: Guldborgsund
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Jakob Thomas Nielsen

Revisor

Andersen
Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Slotsbryggen 14A
4800 Nykøbing F.



Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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 resultat anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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



Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2019	2018
Bruttofortjeneste		1.506.060	1.358.337
Personaleomkostninger	1	-1.157.664	-1.072.751
Af- og nedskrivninger	2	-47.539	-30.394
Andre driftsomkostninger		-126.889	-53.503
Driftsresultat		173.968	201.689
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver		1.819	913
Finansielle indtægter		0	0
Finansielle omkostninger		-6.061	-14.062
Ordinært resultat før skat		169.726	188.540
Skat af årets resultat	3	-49.808	-49.251
Årets resultat		119.918	139.289
Forslag til resultatdisponering			
Overført overskud		9.318	31.289
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		110.600	108.000
Ekstraordinært udbytte i regnskabsåret		0	0
Disponeret i alt		119.918	139.289



Balance pr. 31. december

Aktiver

	Note	2019	2018
Grunde og bygninger	4	926.717	588.529
Indretning lejede lokaler	5	101.349	118.723
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6	447	5.800
Materielle anlægsaktiver		1.028.513	713.052
Andre værdipapirer og kapitalandele	7	72.343	70.903
Finansielle anlægsaktiver		72.343	70.903
Anlægsaktiver		1.100.856	783.955
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		91.981	50.588
Kortfristede tilgodehavender		91.981	50.588
Likvide beholdninger		274.132	248.105
Omsætningsaktiver		366.113	298.693
Aktiver i alt		1.466.969	1.082.648



Balance pr. 31. december

Passiver

	Note	2019	2018
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		294.230	284.912
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		110.600	108.000
Egenkapital		529.830	517.912
Hensættelser til udskudt skat		4.813	4.461
Hensatte forpligtelser		4.813	4.461
Modtagne forudbetalinger fra kunder		406.220	150.340
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.000	10.000
Selskabsskat		33.456	44.376
Anden gæld		482.650	355.559
Kortfristede gældsforpligtelser		932.326	560.275
Gældsforpligtelser		932.326	560.275
Passiver i alt		1.466.969	1.082.648
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		



Egenkapitalopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Selskabskapital		
Saldo primo	125.000	125.000
Kapitalforhøjelse	0	0
Saldo ultimo	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
Overført resultat		
Saldo primo	284.912	253.623
Årets resultat	9.318	31.289
Overført fra overkurs ved emission	0	0
Saldo ultimo	<u>294.230</u>	<u>284.912</u>
Foreslået udbytte		
Saldo primo	108.000	105.800
Ekstraordinært udbytte i regnskabsåret	0	0
Udbetalt udbytte	-108.000	-105.800
Årets resultat	110.600	108.000
Saldo ultimo	<u>110.600</u>	<u>108.000</u>
Egenkapital	<u>529.830</u>	<u>517.912</u>



Noter

	2019	2018
1 Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	1.069.242	1.000.168
Pensioner	66.850	54.700
Omkostninger til social sikring	21.572	17.883
	1.157.664	1.072.751
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	3	3
2 Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger, Indretning lejede lokaler	17.374	2.896
Afskrivninger, bygninger	24.812	22.145
Afskrivninger, andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5.353	5.353
	47.539	30.394
3 Skat af årets resultat		
Skat af ordinært resultat	49.456	44.594
Regulering af udskudt skat	352	4.657
	49.808	49.251
4 Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar	643.860	643.860
Årets tilgang	363.000	0
Årets afgang	0	0
	1.006.860	643.860
Kostpris 31. december		
Afskrivninger 1. januar	55.331	33.186
Årets afskrivninger	24.812	22.145
Tilbageførte afskrivninger på årets afgang	0	0
	80.143	55.331
Regnskabsmæssig værdi 31. december	926.717	588.529



Noter

	2019	2018
5 Indretning lejede lokaler		
Kostpris 1. januar	121.619	0
Årets tilgang	0	121.619
Årets afgang	0	0
Kostpris 31. december	<u>121.619</u>	<u>121.619</u>
Afskrivninger 1. januar	2.896	0
Årets afskrivninger	17.374	2.896
Tilbageførte afskrivninger på årets afgang	0	0
Afskrivninger 31. december	<u>20.270</u>	<u>2.896</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>101.349</u>	<u>118.723</u>
6 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar	30.604	30.604
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	0	0
Kostpris 31. december	<u>30.604</u>	<u>30.604</u>
Afskrivninger 1. januar	24.804	19.451
Årets afskrivninger	5.353	5.353
Afskrivninger 31. december	<u>30.157</u>	<u>24.804</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>447</u>	<u>5.800</u>



Noter

	2019	2018
7 Andre værdipapirer og kapitalandele		
Kostpris 1. januar	69.616	69.616
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	0	0
Kostpris 31. december	<u>69.616</u>	<u>69.616</u>
Værdireguleringer 1. januar	1.287	7.464
Årets værdiregulering	1.440	-6.177
Værdireguleringer 31. december	<u>2.727</u>	<u>1.287</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>72.343</u>	<u>70.903</u>

8 Eventualforpligtelser

Ingen.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 300, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for kreditinstitut. Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør t.kr. 380.



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er opstillet i overensstemmelse med de i årsregnskabsloven nævnte bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Endvidere indregnes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger, i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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 fordele 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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.



Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten omfatter årets nettoomsætning fratrukket årets vareforbrug, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger. De enkelte poster vises ikke særskilt i resultatopgørelsen i henhold til årsregnskabslovens § 32.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter faktureret salg af varer og tjenesteydelser. Indregning sker, når

- levering er fundet sted inden regnskabsårets udløb
- der foreligger en forpligtende salgsaftale
- salgsprisen er fastlagt, og
- indbetalingen er modtaget, eller modtagelse kan forventes med rimelig sikkerhed

Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter direkte omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager samt sociale omkostninger mv. til selskabets personale.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens væsentligste aktiviteter.

Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver

I resultatopgørelsen indregnes udbytte, renter samt realiserede og urealiserede kursgevinst og tab, vedrørende andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender.



Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	<u>Brugstid</u>	<u>Forventet restværdi</u>
Bygninger	30 år	0 t.kr.
Indretning lejede lokaler	7 år	0 t.kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 år	0 t.kr.

Aktiver med en kostpris under den skattemæssige grænse indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.



Anvendt regnskabspraksis

Nedskrivning af materielle anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikationer for værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

Aktiver hvor det ikke er muligt at opgøre nogen selvstændig kapitalværdi, da aktivet i sig selv ikke genererer fremtidige pengestrømme, vurderes for nedskrivningsbehov sammen med den gruppe af aktiver, hvortil de kan henføres.

Finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele

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, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventet tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter samt kontantbeholdninger omregnet til balancedagens valutakurs.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.



Anvendt regnskabspraksis

Skyldig skat 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 midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

