

## Niels Thorsen, Ejendomsmægler ApS

Maegårdsvænget 5, 5700 Svendborg

CVR-nr. 28 33 56 36

### Årsrapport

1. juli 2019 - 30. juni 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 4. december 2020.

---

Niels Jørgen Thorsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. juli 2019 - 30. juni 2020</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 for Niels Thorsen, Ejendomsmægler ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2019/20 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 4. december 2020

### Direktion

Niels Jørgen Thorsen

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til anpartshaveren i Niels Thorsen, Ejendomsmægler ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Niels Thorsen, Ejendomsmægler ApS for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Svendborg, den 4. december 2020

### **Tranberg**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 26 06 36 55

Morten Heitmann

statsautoriseret revisor  
mne26762

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet** Niels Thorsen, Ejendomsmægler ApS  
Maegårdsvænget 5  
5700 Svendborg

CVR-nr.: 28 33 56 36  
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

**Direktion** Niels Jørgen Thorsen

**Revisor** Tranberg Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
Ryttervej 4  
5700 Svendborg

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet har i året bestået i at drive ejendomsmæglervirksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 407 t.kr. mod 572 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 20 t.kr. mod 24 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende, men forventeligt i den nuværende situation med Covid-19.

Covid-19-pandamien har haft negativ indflydelse på selskabets omsætning i indeværende regnskabsår. Selskabet har modtaget omsætningskompensation på i alt 92 t.kr.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Niels Thorsen, Ejendomsmægler ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning omfatter værdien af årets leverede ydelser, inklusive udlæg for kunder med fradrag af merværdiafgift og prisnedslag, der er direkte forbundet med salget.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, når salget er gennemført. Dette anses generelt for at være tilfældet, når:

- Tjenesteydelsen er leveret inden regnskabsårets udløb
- Der foreligger en forpligtende salgsaftale
- Salgsprisen er fastlagt
- Indbetalingen er modtaget eller med rimelig sikkerhed kan forventes modtaget

Det sikres hermed, at indregningen først sker, når de samlede indtægter og omkostninger samt færdiggørelsesgraden på balancedagen kan opgøres pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele, herunder betalinger, vil tilgå virksomheden.

Vareforbrug omfatter direkte omkostninger knyttet til salget.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter.

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

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger samt fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

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

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

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:

Indretning af lejede lokaler 10 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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 af- og nedskrivninger.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til salgsværdien af det udførte arbejde fratrukket acontofaktureringer og forventede tab.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til kostpris.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitut.

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle 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 nettorealiseringsværdi.

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.

### Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>407.158</b>	<b>572.476</b>
2 Personaleomkostninger	-347.315	-511.686
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-23.311	-36.609
<b>Driftsresultat</b>	<b>36.532</b>	<b>24.181</b>
Andre finansielle indtægter	0	21.442
Øvrige finansielle omkostninger	-4.265	-11.530
<b>Resultat før skat</b>	<b>32.267</b>	<b>34.093</b>
Skat af årets resultat	-12.190	-9.922
<b>Årets resultat</b>	<b>20.077</b>	<b>24.171</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	20.077	24.171
<b>Disponeret i alt</b>	<b>20.077</b>	<b>24.171</b>

**Balance 30. juni**

<b>Aktiver</b>		
Note	2020	2019
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	134.764	150.135
Materielle anlægsaktiver i alt	134.764	150.135
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>134.764</b>	<b>150.135</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	123.603	297.717
Igangværende arbejder for fremmed regning	0	4.000
Andre tilgodehavender	0	201
4 Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse	0	10.243
Tilgodehavender i alt	123.603	312.161
Andre værdipapirer og kapitalandele	9.975	9.975
Værdipapirer i alt	9.975	9.975
Likvide beholdninger	292.471	86.305
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>426.049</b>	<b>408.441</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>560.813</b>	<b>558.576</b>

**Balance 30. juni**

<b>Passiver</b>		<u>2020</u>	<u>2019</u>
Note			
<b>Egenkapital</b>			
5	Virksomhedskapital	125.000	125.000
6	Overført resultat	20.077	39.556
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>145.077</u></b>	<b><u>164.556</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	31.632	43.048
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	31.823	0
	Selskabsskat	6.220	4.922
	Anden gæld	346.061	346.050
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>415.736</u>	<u>394.020</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>415.736</u></b>	<b><u>394.020</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>560.813</u></b>	<b><u>558.576</u></b>
<b>1</b>	<b>Særlige poster</b>		
<b>8</b>	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>9</b>	<b>Eventualposter</b>		

## Noter

	2019/20	2018/19
<b>1. Særlige poster</b>		
I selskabets bruttofortjeneste indgår omsætningskompensation som følge af Covid-19 på i alt 92 t.kr.		
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	341.265	492.908
Pensioner	0	13.069
Andre omkostninger til social sikring	6.050	5.709
	<b>347.315</b>	<b>511.686</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
<b>3. Materielle anlægsaktiver</b>		<b>Indretning lejede lokaler</b>
Kostpris 1. juli 2019		153.708
<b>Kostpris 30. juni 2020</b>		<b>153.708</b>
Af- og nedskrivninger 1. juli 2019		3.573
Årets afskrivninger		15.371
<b>Af- og nedskrivninger 30. juni 2020</b>		<b>18.944</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2020</b>		<b>134.764</b>
<b>4. Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse</b>		
<b>Kategori</b>	<b>Rentefod</b>	<b>Tilbagebetalte beløb i regn- skabsåret</b>
Direktion	10,05	78.832
		<b>Tilgodehaven- de i alt 30. juni 2020</b>
		0
<b>5. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. juli 2019	125.000	125.000
	<b>125.000</b>	<b>125.000</b>

## Noter

---

	<u>30/6 2020</u>	<u>30/6 2019</u>
<b>6. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. juli 2019	39.556	15.385
Årets overførte overskud eller underskud	20.077	24.171
Udloddet fordring	<u>-39.556</u>	<u>0</u>
	<u><b>20.077</b></u>	<u><b>39.556</b></u>
<b>7. Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>		
Udbytte 1. juli 2019	0	150.000
Udloddet udbytte	<u>0</u>	<u>-150.000</u>
	<u><b>0</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Ingen.		
<b>9. Eventualposter</b>		
<b>Eventualforpligtelser</b>		
Ingen.		

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Niels Jørgen Thorsen

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-906482521685  
Tidspunkt for underskrift: 04-12-2020 kl.: 14:21:29  
Underskrevet med NemID

## Niels Jørgen Thorsen

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-906482521685  
Tidspunkt for underskrift: 04-12-2020 kl.: 14:21:29  
Underskrevet med NemID

## Morten Heitmann

---

Som Revisor NEM ID  
RID: 1235460036696  
Tidspunkt for underskrift: 04-12-2020 kl.: 14:23:32  
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: 3f296668TWp241155457