

**Ejendomsmæglerfirmaet Jesper Nielsen, Kgs.
Lyngby P/S**

Jernbanevej 1 A
2800 Kgs. Lyngby

CVR-nr. 36 97 22 38

Årsrapport for 2015/16
(1. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 9. maj 2017

Jesper Nielsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter til årsrapporten	12

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 21. juli 2015 - 31. december 2016 for Ejendomsmæglerfirmaet Jesper Nielsen, Kgs. Lyngby P/S.

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 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 21. juli 2015 - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kgs. Lyngby, den 19. april 2017

Direktion

Jesper Nielsen

Helen Rosted Falkenberg

Bestyrelse

Lisbeth Sander Nielsen
formand

Jesper Nielsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsmæglerfirmaet Jesper Nielsen, Kgs. Lyngby P/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsmæglerfirmaet Jesper Nielsen, Kgs. Lyngby P/S for regnskabsåret 21. juli 2015 - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 21. juli 2015 - 31. december 2016 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. Fejlinformationer 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 revisionshandlinger 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 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.


Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Hellerup, den 19. april 2017

CVR-nr. 33 25 68 76

 Crowe Horwath.

Lasse Nørgård
Statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsmæglerfirmaet Jesper Nielsen, Kgs. Lyngby P/S Jernbanevej 1 A 2800 Kgs. Lyngby
	CVR-nr.: 36 97 22 38 Regnskabsperiode: 21. juli - 31. december Stiftet: 21. juli 2015 Hjemsted: Lyngby-Taarbæk
Bestyrelse	Lisbeth Sander Nielsen, formand Jesper Nielsen
Direktion	Jesper Nielsen Helen Rosted Falkenberg
Revision	Crowe Horwath Statsautoriseret Revisionsinteressentskab Rygårds Allé 104 2900 Hellerup

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er direkte eller indirekte at agere som ejendomsmægler samt hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2015/16 udviser et underskud på kr. 564.882, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en negativ egenkapital på kr. 64.882.

Underskuddet skyldes en række opstarts- og indkøringsomkostninger ved selskabets etablering i 2015. I hele 2016 har driften været overskudsgivende.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Den positive drift er fortsat efter statusdagen, således egenkapitalen nu er positiv. Selskabskapitalen forventes reetableret inden udgangen af 2017.

Der er ikke herudover efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsmæglerfirmaet Jesper Nielsen, Kgs. Lyngby P/S for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Der er ingen sammenligningstal, idet 2015/16 er selskabets første regnskabsperiode.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

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 forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttoresultat er et sammendrag af nettoomsætning samt andre driftsindtægter med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt underskrift af købsaftale har fundet sted inden årets udgang.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

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

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år
Indretning af lejede lokaler	5 år

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.900 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonterings-sats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse

21. juli 2015 - 31. december 2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> kr.
Bruttofortjeneste		1.983.648
Personaleomkostninger	1	<u>-2.128.187</u>
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		-144.539
Af- og nedskrivninger materielle anlægsaktiver		<u>-232.956</u>
Resultat før finansielle poster		-377.495
Finansielle omkostninger		<u>-187.387</u>
Årets resultat		<u><u>-564.882</u></u>
 Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat		<u>-564.882</u>
		<u><u>-564.882</u></u>

Balance pr. 31. december 2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> kr.
Aktiver		
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		232.858
Indretning af lejede lokaler		452.143
Materielle anlægsaktiver	2	<u>685.001</u>
Deposita		147.036
Finansielle anlægsaktiver		<u>147.036</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>832.037</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		44.965
Periodeafgrænsningsposter		36.488
Tilgodehavender		<u>81.453</u>
Likvide beholdninger		<u>1.962.812</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>2.044.265</u>
Aktiver i alt		<u><u>2.876.302</u></u>

Balance pr. 31. december 2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> kr.
Passiver		
Selskabskapital		500.000
Overført resultat		-564.882
Egenkapital	3	<u>-64.882</u>
Modtagne forudbetalinger fra kunder		54.278
Leverandører af varer og tjenesteydelser		146.016
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		2.401.642
Anden gæld		339.248
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>2.941.184</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>2.941.184</u>
Passiver i alt		<u><u>2.876.302</u></u>
Kapitaltab	4	
Eventualposter m.v.	5	

Noter

	<u>2015/16</u>		
	kr.		
1 Personalemkostninger			
Lønninger		1.961.577	
Andre omkostninger til social sikring		26.926	
Andre personaleomkostninger		<u>139.684</u>	
		<u>2.128.187</u>	
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere		<u>4</u>	
2 Materielle anlægsaktiver			
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning af le- jede lokaler	
	<u> </u>	<u> </u>	
Kostpris 21. juli 2015	315.100	602.857	
Kostpris 31. december 2016	<u>315.100</u>	<u>602.857</u>	
Af- og nedskrivninger 21. juli 2015	82.242	150.714	
Af- og nedskrivninger 31. december 2016	<u>82.242</u>	<u>150.714</u>	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	<u>232.858</u>	<u>452.143</u>	
3 Egenkapital			
	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital 21. juli 2015	500.000	0	500.000
Årets resultat	<u>0</u>	<u>-564.882</u>	<u>-564.882</u>
Egenkapital 31. december 2016	<u>500.000</u>	<u>-564.882</u>	<u>-64.882</u>

Noter

4 Kapitaltab

Underskuddet skyldes en række opstarts- og indkøringsomkostninger ved selskabets etablering i 2015. I hele 2016 har driften været overskudsgivende.

Den positive drift er fortsat efter statusdagen, således egenkapitalen nu er positiv. Selskabskapitalen forventes reetableret inden udgangen af 2017.

5 Eventualposter m.v.

Selskabet har indgået leje- og leasingaftaler med en restløbetid på 26 måneder med en samlet forpligtelse på kr. 0,7 mio., hvoraf kr. 0,3 mio. forfalder inden for et år.