

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

Jernbanevej 1 A  
2800 Kgs. Lyngby

CVR-nr. 36 97 22 38

**Årsrapport for 2019**  
(4. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 1. marts 2020

---

Jesper Nielsen  
dirigent

# Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter til årsrapporten	12

## **Ledelsespåtegning**

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kgs. Lyngby, den 1. marts 2020

### **Direktion**

Jesper Nielsen  
adm. direktør

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 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 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:

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 vidnet 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 1. marts 2020

CVR-nr. 33 25 68 76



Lasse Nørgård  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne10675

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Ejendomsmæglerfirmaet Jesper Nielsen, Kgs. Lyngby P/S Jernbanevej 1 A 2800 Kgs. Lyngby
	CVR-nr.: 36 97 22 38
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2019
	Stiftet: 21. juli 2015
	Hjemsted: Lyngby-Taarbæk
<b>Bestyrelse</b>	Lisbeth Sander Nielsen, formand Jesper Nielsen
<b>Direktion</b>	Jesper Nielsen, adm. direktør Helen Rosted Falkenberg
<b>Revision</b>	Crowe Statsautoriseret Revisionsinteressentskab v.m.b.a. 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 2019 udviser et overskud på kr. 173.486, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på kr. 673.486.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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



## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsmæglerfirmaet Jesper Nielsen, Kgs. Lyngby P/S for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### 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.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning 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

### Skat af årets resultat

Selskabet er ikke selvstændigt skattepligtigt, hvorfor årsrapporten ikke indeholder skat.

## 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. 13.800 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.

### Gældsforpligtelser

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

## Resultatopgørelse

### 1. januar - 31. december 2019

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.856.961</b>	<b>3.194</b>
Personaleomkostninger	1	<u>-2.460.335</u>	<u>-2.281</u>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>396.626</b>	<b>913</b>
Af- og nedskrivninger materielle anlægsaktiver		<u>-218.907</u>	<u>-216</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>177.719</b>	<b>697</b>
Finansielle indtægter		0	2
Finansielle omkostninger		<u>-4.233</u>	<u>-3</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u><u>173.486</u></u></b>	<b><u><u>696</u></u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte		173.486	791
Overført resultat		<u>0</u>	<u>-95</u>
		<b><u><u>173.486</u></u></b>	<b><u><u>696</u></u></b>

## Balance pr. 31. december 2019

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		140.460	239
Indretning af lejede lokaler		90.430	211
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<b>230.890</b>	<b>450</b>
Deposita		160.408	154
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>160.408</b>	<b>154</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>391.298</b>	<b>604</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		3.200	31
Andre tilgodehavender		73.576	417
<b>Tilgodehavender</b>		<b>76.776</b>	<b>448</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.162.817</b>	<b>695</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>1.239.593</b>	<b>1.143</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>1.630.891</b>	<b>1.747</b>

## Balance pr. 31. december 2019

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> t.kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		500.000	500
Foreslået udbytte for regnskabsåret		173.486	791
<b>Egenkapital</b>	<b>3</b>	<b><u>673.486</u></b>	<b><u>1.291</u></b>
Modtagne forudbetalinger fra kunder		258.453	129
Leverandører af varer og tjenesteydelser		33.558	53
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		395.545	0
Anden gæld		269.849	274
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>957.405</u></b>	<b><u>456</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>957.405</u></b>	<b><u>456</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u><u>1.630.891</u></u></b>	<b><u><u>1.747</u></u></b>
Eventualforpligtelser	4		

## Noter

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	kr.	t.kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	2.261.984	2.113
Andre omkostninger til social sikring	37.491	31
Andre personaleomkostninger	160.860	137
	<u><b>2.460.335</b></u>	<u><b>2.281</b></u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>5</u>	<u>5</u>
<b>2 Materielle anlægsaktiver</b>		
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning af lejede lokaler
	<u>491.676</u>	<u>602.857</u>
Kostpris 1. januar 2019	<u>491.676</u>	<u>602.857</u>
Kostpris 31. december 2019	<u>491.676</u>	<u>602.857</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019	252.880	391.856
Årets afskrivninger	98.336	120.571
Af- og nedskrivninger 31. december 2019	<u>351.216</u>	<u>512.427</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>	<u><b>140.460</b></u>	<u><b>90.430</b></u>

## Noter

### 3 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2019	500.000	791.090	1.291.090
Betalt ordinært udbytte	0	-791.090	-791.090
Årets resultat	0	173.486	173.486
<b>Egenkapital 31. december 2019</b>	<b>500.000</b>	<b>173.486</b>	<b>673.486</b>

### 4 Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået leje- og leasingaftaler mv. med en restløbetid på 6-12 måneder med en samlet forpligtelse på kr. 0,6 mio. hvoraf kr. 0,6 mio. forfalder inden for et år.