

Ejendomsmæglerfirmaet Jørgen Danielsen A/S

Lundevej 28

4800 Nykøbing F

CVR-nummer 26128838

Årsrapport

1. januar 2024 - 31. december 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
Den 27. maj 2025

Jørgen Anders Miller Danielsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegning og erklæring	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	7
Aktiver	8
Passiver	9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	12

Selskabsoplysninger

Selskab

Ejendomsmæglerfirmaet Jørgen Danielsen A/S
Lundevej 28
4800 Nykøbing F

Telefon: 54844000
Hjemstedskommune: Guldborgsund
CVR-nummer: 26128838
Regnskabsperiode: 1. januar 2024 - 31. december 2024

Bestyrelse

Ellen Danielsen, formand
Line Miller Danielsen
Jørgen Anders Miller Danielsen

Direktion

Jørgen Anders Miller Danielsen

Pengeinstitut

Danske Bank, Torvet 6 4100 Ringsted

Revisor

Kamper Andersen
Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Toldbodgade 11
4800 Nykøbing F

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2024 - 31. december 2024 for Ejendomsmæglerfirmaet Jørgen Danielsen A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nykøbing F, 19. april 2025

Direktionen:

Jørgen Anders Miller Danielsen

Bestyrelsen:

Ellen Danielsen, formand

Line Miller Danielsen

Jørgen Anders Miller Danielsen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Til kapitalejeren i Ejendomsmæglerfirmaet Jørgen Danielsen A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsmæglerfirmaet Jørgen Danielsen A/S for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsmæglerfirmaet Jørgen Danielsen A/S for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 af årsregnskabet

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.

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, 19. april 2025

Kamper Andersen

Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 31579309

Peter Kamper
Registreret revisor
mne28697

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været formidling og salg af ejendomme. Herudover har selskabet en mindre indtægt ved pantebrevsprovision, formidling af forsikringer, realkreditlån og øvrige indtægter ved henvisninger.

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 utilfredsstillende.

Selskabet har tabt mere end selskabskapitalen og er derfor omfattet reglerne om kapitaltab i selskabslovens §119. Ledelsen forventer reetablering ved egen indtjening i løbet af 2-4 år.

Note	Resultatopgørelse	2024 DKK	2023 1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
	Bruttofortjeneste	4.489.336	4.236
1	Personaleomkostninger	-5.831.891	-5.913
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-38.000	-38
	Resultat før finansielle poster	-1.380.556	-1.715
	Resultat af kapitalandele i kapitalinteresser	266.312	480
	Finansielle indtægter	66.596	65
2	Finansielle omkostninger	-187.723	-147
	Resultat før skat	-1.235.370	-1.316
3	Skat af årets resultat	130.927	-289
	Årets resultat	-1.104.443	-1.605
Forslag til resultatdisponering:			
	Årets henlæggelse til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	266.312	359
	Overført resultat	-1.370.755	-1.965
	Resultatdisponering i alt	-1.104.443	-1.605

Note	Balance	2024 DKK	2023 1.000 DKK
Aktiver pr. 31. december			
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	500	39
	Materielle anlægsaktiver	500	39
	Kapitalandele i kapitalinteresser	519.734	703
	Finansielle anlægsaktiver	519.734	703
	Anlægsaktiver i alt	520.234	742
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	119.284	177
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.346.229	2.151
	Tilgodehavende skat	130.927	160
	Andre tilgodehavender	15.867	13
	Periodeafgrænsningsposter	22.985	36
	Tilgodehavender	1.635.292	2.536
	Omsætningsaktiver i alt	1.635.292	2.536
	Aktiver i alt	2.155.525	3.278

Note	Balance	2024 DKK	2023 1.000 DKK
Passiver pr. 31. december			
	Virksomhedskapital	500.000	500
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	175.567	359
	Overført resultat	-2.508.234	-1.587
	Egenkapital i alt	-1.832.667	-728
	Anden gæld	391.163	387
	Langfristede gældsforpligtelser	391.163	387
	Kreditinstitutter	2.099.872	2.090
	Anden gæld	1.493.741	1.523
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	3.416	6
	Kortfristede gældsforpligtelser	3.597.030	3.619
	Gældsforpligtelser i alt	3.988.192	4.006
	Passiver i alt	2.155.525	3.278
4	Eventualforpligtelser		
5	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Egenkapitalopgørelse

Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal	Reserver for netto- opskriv- ninger	Overført resultat	I alt
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december				
Saldo primo	500	359	-1.587	-728
Modtaget udbytte fra kapitalandele	0	-450	450	0
Årets henlæggelse til reserve, ej resultatdisponeret	0	266	0	266
Årets resultat	0	0	-1.371	-1.371
Egenkapital ultimo	500	176	-2.508	-1.833

Noter	2024 DKK	2023 1.000 DKK
1	Personaleomkostninger	
	Løn og gager	5.000.033
	Pensioner	725.033
	Andre omkostninger til social sikring	106.825
	Personaleomkostninger i alt	5.831.891
		5.087
		707
		119
		5.913
	Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 12 beskæftigede (sidste år 13).	
2	Finansielle omkostninger	
	Renteudgift tilknyttede virksomheder	15.448
	Andre finansielle omkostninger	172.275
	Finansielle omkostninger i alt	187.723
		0
		147
		147
3	Skat af årets resultat	
	Skat af årets resultat	-130.927
	Regulering af udskudt skat	0
	Skat af årets resultat i alt	-130.927
		-160
		449
		289
4	Eventualforpligtelser	
	Selskabet har ydet støtte- og tilbagetrædelseserklæring overfor JAD Holding ApS, begrænset til TDKK 1.346.	
	Selskabet har overfor Danske Bank afgivet selvskyldnerkaution for Danske Banks engagement med Ejendomsselskabet af 15.04.2003 Nykøbing F. ApS. Kautionen er ulimiteret. Bankgæld i Ejendomsselskabet af 15.04.2003 Nykøbing F. ApS andrager pr. 31.12.2024 TDKK 0.	
	Selskabet hæfter solidarisk med øvrige selskaber i koncernen for danske selskabsskatter og kildeskat-ter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen.	
	Ikke indregnet skatteaktiv vedrørende fremført underskud m.v. andrager TDKK. 882.	
5	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	
	Ingen.	

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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

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 tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger vareforbrug, andre eksterne omkostninger og tillagt andre driftsindtægter, er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Anvendt regnskabspraksis

Vareforbrug omfatter direkte omkostninger i forbindelse med salget herunder franchiseafgift, annoncer og lignende.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gage samt sociale omkostninger, pensioner mv. til selskabets personale.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen mv.

Resultat fra kapitalinteresser

Resultater fra kapitalinteresser indregnes i resultatopgørelsen med den forholdsvis andel af virksomhedernes resultat efter regulering af intern avance eller tab.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Der indgår forventede brugstider og restværdier som følger:	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	10.000 DKK

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 eller andre driftsomkostninger.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i kapitalinteresser indregnes efter den indre værdis metode. Andel af årets resultat indregnes i resultatopgørelsen. I balancen måles den forholdsmæssige ejerandel af den regnskabsmæssige indre værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder i forhold til kostpris. Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn. Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles 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. 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.

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 positiv skattepligtig indkomst eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til netto realisationsværdi og oplyses i noterne.

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.”

Line Miller Danielsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 38f54dbc-010d-472a-ab88-9609f0acec0d

IP: 87.49.xxx.xxx

2025-05-30 08:33:13 UTC



Ellen Danielsen

Bestyrelsesformand

Serienummer: 7ec8f785-d53f-419e-86b0-02b1781c6740

IP: 2.104.xxx.xxx

2025-05-30 14:30:57 UTC



Jørgen Anders Miller Danielsen

Direktør

Serienummer: 631ac117-4de5-4015-9e83-0159d8431b85

IP: 80.198.xxx.xxx

2025-06-02 05:45:26 UTC



Jørgen Anders Miller Danielsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 631ac117-4de5-4015-9e83-0159d8431b85

IP: 80.198.xxx.xxx

2025-06-02 05:45:26 UTC



Peter Kamper

Registreret revisor

Serienummer: 9a9ddc2e-0ee1-412d-a1c9-b2f5d3e0f15

IP: 80.208.xxx.xxx

2025-06-02 06:07:21 UTC



Jørgen Anders Miller Danielsen

Dirigent

Serienummer: 631ac117-4de5-4015-9e83-0159d8431b85

IP: 80.198.xxx.xxx

2025-06-02 06:11:21 UTC



Penneo dokumentnøgle: MUIHN-PMFCS-30JHS-XFGUW-3KXJI-OXBKC

Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt
Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.