

Kamper+Andersen
Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Toldbodgade 11
DK-4800 Nykøbing Falster
info@kamperandersen.dk
www.kamperandersen.dk
Telefon: +45 54 85 11 33
CVR: DK 31 57 93 09
Bank: 4955 12753160

Realmæglerne Jakob T. Nielsen ApS

CVR-nr. 28 12 06 99

Thorsensvej 33
4800 Nykøbing F.

Årsrapport 2024 (regnskabsperiode 1. januar 2024 - 31. december 2024)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den
21. marts 2025

Jakob Thomas 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 2024 - 31. december 2024 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nykøbing F., den 21. marts 2025

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 2024 - 31. december 2024, 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 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 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 International Ethics Standards Board for Accountants’ internationale retningslinjer for revisorers 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 (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 21. marts 2025

Kamper + Andersen

Statsautoriseret revisionsaktieselskab

CVR-nr.: 31 57 93 09

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

Kamper + Andersen
Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Toldbodgade 11
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	2024	2023
Bruttofortjeneste		3.672.428	2.144.097
Personaleomkostninger	1	-2.324.409	-1.900.382
Af- og nedskrivninger	2	-78.721	-78.719
Andre driftsomkostninger		-116.948	-184.639
Driftsresultat		1.152.350	-19.643
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver		-3.477	3.349
Finansielle indtægter		5.099	27
Finansielle omkostninger		-304	-7.715
Ordinært resultat før skat		1.153.668	-23.982
Skat af årets resultat	3	-272.211	-14.207
Årets resultat		881.457	-38.189
Forslag til resultatdisponering			
Overført overskud		681.457	-338.189
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		200.000	300.000
Ekstraordinært udbytte i regnskabsåret		0	0
Disponeret i alt		881.457	-38.189

Balance pr. 31. december

Aktiver

	Note	2024	2023
Grunde og bygninger	4	1.371.223	1.432.570
Indretning lejede lokaler	5	14.479	31.853
Materielle anlægsaktiver		1.385.702	1.464.423
Andre værdipapirer og kapitalandele	6	81.170	85.660
Finansielle anlægsaktiver		81.170	85.660
Anlægsaktiver		1.466.872	1.550.083
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		345.496	33.643
Andre tilgodehavender		204.165	262.310
Periodeafgrænsningsposter		11.172	11.794
Kortfristede tilgodehavender		560.833	307.747
Likvide beholdninger		1.878.416	675.805
Omsætningsaktiver		2.439.249	983.552
Aktiver i alt		3.906.121	2.533.635

Balance pr. 31. december

Passiver

	Note	2024	2023
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		1.972.898	1.291.441
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		200.000	300.000
Egenkapital		2.297.898	1.716.441
Hensættelser til udskudt skat		3.185	7.008
Hensatte forpligtelser		3.185	7.008
Modtagne forudbetalinger fra kunder		263.942	147.126
Leverandører af varer og tjenesteydelser		295.280	139.861
Selskabsskat		217.779	0
Anden gæld		828.037	523.199
Kortfristede gældsforpligtelser		1.605.038	810.186
Gældsforpligtelser		1.605.038	810.186
Passiver i alt		3.906.121	2.533.635
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>2024</u>	<u>2023</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	1.291.441	1.629.630
Årets resultat	681.457	-338.189
Overført fra overkurs ved emission	0	0
Saldo ultimo	<u>1.972.898</u>	<u>1.291.441</u>
Foreslået udbytte		
Saldo primo	300.000	300.000
Ekstraordinært udbytte i regnskabsåret	0	0
Udbetalt udbytte	-300.000	-300.000
Årets resultat	200.000	300.000
Saldo ultimo	<u>200.000</u>	<u>300.000</u>
Egenkapital	<u>2.297.898</u>	<u>1.716.441</u>

Noter

	2024	2023
1 Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	2.150.191	1.779.338
Pensioner	134.633	89.016
Omkostninger til social sikring	39.585	32.028
	2.324.409	1.900.382
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	4	3
2 Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger, Indretning lejede lokaler	17.374	17.374
Afskrivninger, bygninger	61.347	61.345
	78.721	78.719
3 Skat af årets resultat		
Skat af ordinært resultat	276.034	16.500
Regulering af udskudt skat	-3.823	-2.293
	272.211	14.207
4 Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar	1.733.860	1.733.860
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	0	0
Kostpris 31. december	1.733.860	1.733.860
Afskrivninger 1. januar	301.290	239.945
Årets afskrivninger	61.347	61.345
Tilbageførte afskrivninger på årets afgang	0	0
Afskrivninger 31. december	362.637	301.290
Regnskabsmæssig værdi 31. december	1.371.223	1.432.570

Noter

	2024	2023
5 Indretning lejede lokaler		
Kostpris 1. januar	121.619	121.619
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	0	0
Kostpris 31. december	121.619	121.619
Afskrivninger 1. januar	89.766	72.392
Årets afskrivninger	17.374	17.374
Tilbageførte afskrivninger på årets afgang	0	0
Afskrivninger 31. december	107.140	89.766
Regnskabsmæssig værdi 31. december	14.479	31.853
6 Andre værdipapirer og kapitalandele		
Kostpris 1. januar	69.616	69.616
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	0	0
Kostpris 31. december	69.616	69.616
Værdireguleringer 1. januar	16.044	13.153
Årets værdiregulering	-4.490	2.891
Værdireguleringer 31. december	11.554	16.044
Regnskabsmæssig værdi 31. december	81.170	85.660
Dagsværdi af børsnoterede værdipapirer udgør	28.419	
Ændringer i dagsværdien indregnet i resultatopgørelsen som urealiseret gevinst.	-4.490	

Noter

7 Eventualforpligtelser

Ingen.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 1.050, 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. 1.371.

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

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 nominal 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 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. 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 proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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

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.”

Jakob Thomas Nielsen

Direktør

Serienummer: a22e52cf-3cf8-43c0-974b-466f51ce45d8

IP: 193.104.xxx.xxx

2025-03-25 15:35:06 UTC



Martin Oluf Andersen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Kamper+Andersen

Serienummer: 5c56036d-8d7b-49ad-848c-364ab510281c

IP: 188.120.xxx.xxx

2025-03-25 15:44:05 UTC



Jakob Thomas Nielsen

REALMÆGLERNE JAKOB T. NIELSEN ApS CVR: 28120699

Dirigent

Serienummer: e6b6e359-f05b-45b1-ace2-3e8072b9a5a4

IP: 193.104.xxx.xxx

2025-03-25 16:30:26 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **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 med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

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