

Henrik Ladewig (Adm. direktør, CMA, HD(r))  
Ulrik Dahl (Reg. revisor)  
Kasper Kjærsgaard (Reg. revisor)  
Ronni Jeppesen (Revisor, CMA, HD(r))



(CVR-nr. 37999687)

# Ejendomsmæglerfirmaet Strandfelt A/S

Bytorvet 31, 2620 Albertslund

CVR-nr. 20 98 78 71

## Årsrapport for 2019

(22. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,

den 29/4 2020.

---

Dirigent  
Elsemarie Christensen

## **Ledelsens årsberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktivitet er ejendomsmæglervirksomhed.

### **Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold**

Der er ikke sket væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold i 2019.

## **Ledelsespåtegning**

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for 2019 for Ejendomsmæglerfirmaet Strandfelt A/S. Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Albertslund, den 29. april 2020

### **Direktion**

Børge Strandfelt

### **Bestyrelse**

Martin Strandfelt

Frank Weinreich  
(formand)

Børge Strandfelt

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Til kapitalejerne i Ejendomsmæglerfirmaet Strandfelt A/S

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsmæglerfirmaet Strandfelt A/S for regnskabsåret 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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. 31/12 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2019 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 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 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.

#### **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.

Rødovre, den 29. april 2020

### **JS Revision**

Godkendt Revisionsaktieselskab  
Egegårdsvej 39B, 2610 Rødovre  
CVR-nr. 37 99 96 87

Ulrik Dahl  
registreret revisor  
mne35884

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt efter årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med enkelte tilvalg fra højere regnskabsklasse.

Årsrapporten er aflagt i DKK.

Den anvendte regnskabspraksis, der er uændret i forhold til sidste år, er i hovedtræk følgende:

### Resultatopgørelsen

#### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjenesten består af nettoomsætning og andre driftsindtægter samt andre driftsudgifter, modregnet direkte omkostninger og andre eksterne udgifter.

#### **Nettoomsætning**

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### **Andre driftsindtægter og driftsudgifter**

Andre driftsindtægter og driftsudgifter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktivitet, herunder fortjeneste / tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

#### **Andre eksterne udgifter**

Andre eksterne udgifter omfatter salgskostninger, lokaleomkostninger og administrationsomkostninger.

#### **Personaleomkostninger**

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

#### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter realiserede og urealiserede kursgevinster- og tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

#### **Selskabsskat og udskudt skat**

Selskabsskatten er afsat med 22%. Selskabet indgår i sambeskatning.

Udskudt skat er beregnet med 22% af forskellen mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi.

Udskudte skatteaktiver indregnes alene med den værdi, de forventes at kunne realiseres til.

## **Balancen**

### **Immaterielle anlægsaktiver**

Immaterielle anlægsaktiver er målt til anskaffelsesværdi med fradrag af foretagne afskrivninger.

Goodwill afskrives lineært over 20 år, som er den forventet økonomiske levetid, til en scrapværdi på kr. 0.

### **Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver er målt til anskaffelsesværdi med fradrag af foretagne afskrivninger.

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

Indretning af lejede lokaler	5 år
Biler	5 år
Driftsmidler og inventar	5 år

Materielle anlægsaktiver afskrives til en scrapværdi på kr. 0.

Inventaranskaffelser under kr. 13.800 pr. stk. udgiftsføres i anskaffelsesåret.

### **Finansielle anlægsaktiver**

Deposita er målt til kostpris.

### **Tilgodehavender**

Debitorer og tilgodehavender er målt til amortiseret kostpris og nødvendige hensættelser til tab er foretaget.

### **Værdipapirer**

Værdipapirer er målt til statusdagens kursværdi.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger består af likvider i virksomhedens indeståender i pengeinstitutter, som indregnes til dagsværdi.

### **Egenkapital**

Virksomhedens egenkapital er et udtryk for nettoaktiver. Egenkapitalen er således aktiverne, fratrukket hensættelser og gældsforpligtelser.

### **Gældsforpligtelser**

Gæld er målt til amortiseret kostpris, svarende til nominel værdi.

## Resultatopgørelse for 2019

Note		2019	2018
		kr.	kr.
	<b>Indtægter</b>		
	Bruttofortjeneste	5.184.830	4.590.011
	<b>Udgifter</b>		
1	Personaleudgifter	-5.329.818	-5.218.802
2	Afskrivninger	-115.534	-92.488
	<b>Resultat før renter</b>	-260.522	-721.279
	Finansielle indtægter	1.245.800	323.279
	Finansielle udgifter, koncern	-5.719	-4.529
	Finansielle udgifter	-961.626	-70.674
	<b>Resultat før skat</b>	17.933	-473.203
3	Beregnete skatter	-122.273	173.692
	<b>Årets resultat</b>	<u>-104.340</u>	<u>-299.511</u>
	<b>Resultatdisponering</b>		
	Overført til næste år	-104.340	-599.511
	Udbytte	0	300.000
		<u>-104.340</u>	<u>-299.511</u>

## Balance pr. 31/12 2019

Note	31/12 2019	31/12 2018
	kr.	kr.
<b>AKTIVER</b>		
Indretning af lejede lokaler	4.294	12.883
Driftsmidler og inventar	595.688	447.023
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<u>599.982</u>	<u>459.906</u>
Deposita	99.456	99.456
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<u>99.456</u>	<u>99.456</u>
<b>4 Anlægsaktiver i alt</b>	<u>699.438</u>	<u>559.362</u>
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser	39.437	319.605
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	288.147
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	85.117	0
<b>3 Udskudt skatteaktiv</b>	108.974	316.364
Andre tilgodehavender	4.881	4.881
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<u>238.409</u>	<u>928.997</u>
Værdipapirer	4.648.983	5.545.800
<b>Værdipapirer i alt</b>	<u>4.648.983</u>	<u>5.545.800</u>
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<u>169.339</u>	<u>3.463</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>5.056.731</u>	<u>6.478.260</u>
<b>Aktiver i alt</b>	<u><u>5.756.169</u></u>	<u><u>7.037.622</u></u>



## Balance pr. 31/12 2019

Note	31/12 2019	31/12 2018	
	kr.	kr.	
	<b>PASSIVER</b>		
	Selskabskapital	501.000	501.000
	Overført til næste år	2.184.285	2.288.625
	Afsat udbytte	0	300.000
5	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>2.685.285</u>	<u>3.089.625</u>
	Kreditinstitutter	0	1.651.567
	Gæld til tilknyttede virksomheder	565.254	0
	Gæld til virksomhedsdeltagere	941.901	1.056.280
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	284.055	188.961
	Varekreditorer	72.738	92.951
	Anden gæld	1.206.936	958.238
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<u>3.070.884</u>	<u>3.947.997</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>3.070.884</u>	<u>3.947.997</u>
	<b>Passiver i alt</b>	<u>5.756.169</u>	<u>7.037.622</u>
6	<b>Pantsætninger og garantforpligtelser m.v.</b>		

## Noter

	2019	2018
	kr.	kr.
<b>1 Personaleudgifter</b>		
Gager og lønninger	4.768.025	4.661.626
Pensioner	292.360	280.525
Andre omkostninger til social sikring	81.860	72.839
Andre personaleomkostninger	<u>187.573</u>	<u>203.812</u>
	<u>5.329.818</u>	<u>5.218.802</u>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	<u>10</u>	<u>10</u>
<b>2 Afskrivninger</b>		
Indretning af lejede lokaler	8.589	20.302
Driftsmidler og inventar	<u>106.945</u>	<u>72.186</u>
	<u>115.534</u>	<u>92.488</u>
<b>3 Beregnede skatter</b>		
Beregnet selskabsskat	-85.117	0
Udskudt skat, regulering	<u>207.390</u>	<u>-173.692</u>
	<u>122.273</u>	<u>-173.692</u>
Det samlede udskudte skatteaktiv andrager	<u>108.974</u>	<u>316.364</u>
<b>4 Anlægsaktiver</b>		
<b>Immaterielle anlægsaktiver</b>		<u>Goodwill</u>
Anskaffelsessum pr. 1/1 2019		10.593.750
Tilgang		0
Afgang		<u>0</u>
<b>Anskaffelsessum pr. 31/12 2019</b>		<u>10.593.750</u>
Afskrivninger pr. 1/1 2019		10.593.750
Afskrivninger i året		0
Afskrivninger vedrørende årets afgang		<u>0</u>
<b>Afskrivninger pr. 31/12 2019</b>		<u>10.593.750</u>
<b>Bogført værdi pr. 31/12 2019</b>		<u>0</u>

<b>Materielle anlægsaktiver</b>	Indretning af lejede lokaler	Biler	Driftsmidler og inventar
Anskaffelsessum pr. 1/1 2019	475.123	583.040	248.513
Tilgang	0	255.610	0
Afgang	0	0	0
<b>Anskaffelsessum pr. 31/12 2019</b>	<b>475.123</b>	<b>838.650</b>	<b>248.513</b>
Afskrivninger pr. 1/1 2019	462.240	178.304	206.226
Afskrivninger i året	8.589	86.608	20.337
Afskrivninger vedrørende årets afgang	0	0	0
<b>Afskrivninger pr. 31/12 2019</b>	<b>470.829</b>	<b>264.912</b>	<b>226.563</b>
<b>Bogført værdi pr. 31/12 2019</b>	<b>4.294</b>	<b>573.738</b>	<b>21.950</b>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>			<b>Deposita</b>
Anskaffelsessum pr. 1/1 2019			99.456
Tilgang			0
Afgang			0
<b>Anskaffelsessum pr. 31/12 2019</b>			<b>99.456</b>
Opskrivninger pr. 1/1 2019			0
Opskrivninger i året			0
<b>Opskrivninger pr. 31/12 2019</b>			<b>0</b>
<b>Bogført værdi pr. 31/12 2019</b>			<b>99.456</b>

## 5 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Udbytte	I alt
Egenkapital pr. 1/1 2019	501.000	2.288.625	300.000	3.089.625
Udbetalt udbytte	0	0	-300.000	-300.000
Årets resultat	0	-104.340	0	-104.340
<b>Egenkapital pr. 31/12 2019</b>	<b>501.000</b>	<b>2.184.285</b>	<b>0</b>	<b>2.685.285</b>

## **6 Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.**

Selskabet har indgået huslejekontrakter, hvortil der knytter sig en samlet forpligtelse på kr. 270.000 idet lejemålet har 6 måneders opsigelsesvarsel.

Selskabets værdipapirdepot er stillet til sikkerhed for selskabets kassekredit.

Selskabet indgår i dansk sambeskatning med B. Strandfelt Holding ApS som administrationselskab.

Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabslovens regler for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytte for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelser i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

Selskabet har herudover ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre forpligtelser, end dem der fremgår af årsrapporten.



# 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.”

## Frank Weinreich

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-211932709843

IP: 77.66.xxx.xxx

2020-04-30 05:27:49Z

NEM ID 

## Børge Strandfelt

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-872437131681

IP: 77.66.xxx.xxx

2020-05-06 07:10:38Z

NEM ID 

## Børge Strandfelt

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-872437131681

IP: 77.66.xxx.xxx

2020-05-06 07:10:38Z

NEM ID 

## Martin Trolle Strandfelt

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-551217125513

IP: 77.66.xxx.xxx

2020-05-13 10:20:31Z

NEM ID 

## Ulrik Dahl

Registreret revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-528371923109

IP: 80.198.xxx.xxx

2020-05-13 10:29:13Z

NEM ID 

## Elsemarie Christensen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-159840982221

IP: 77.66.xxx.xxx

2020-05-14 06:45:50Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: JFYWX-V785E-UJSC7-NO2EF-V1BJ5-B77TK

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>