

# Stubkjær & Nielsen Realkredit- og ejendomsrådgivning ApS

Baldersbuen 15 D, 1. th.  
Baldersbrønde  
2640 Hedehusene

CVR-nr. 34706786

## Årsrapport for 2017

5. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 07-06-2018

---

Erling Dan Nielsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Virksomhedsoplysninger	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2017 - 31-12-2017 for Stubkjær & Nielsen Realkredit- og ejendomsrådgivning ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2017 - 31-12-2017.

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hedehusene, den 07-06-2018

### Direktion

Erling Dan Nielsen  
**Direktør**

Poul Stubkjær Djursner  
**Direktør**

### Bestyrelse

Erling Dan Nielsen  
**Direktør**

Poul Stubkjær Djursner  
**Direktør**

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i Stubkjær & Nielsen Realkredit- og ejendomsrådgivning ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Stubkjær & Nielsen Realkredit- og ejendomsrådgivning ApS for regnskabsåret 01-01-2017 - 31-12-2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Etske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Slagelse, den 07-06-2018

**Revisionscentret v/Jesper Thygesen**

CVR-nr. 10352231

Jesper Thygesen

**Registreret revisor, FDR**

mne12363

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Stubkjær & Nielsen Realkredit- og ejendomsrådgivning ApS Baldersbuen 15 D, 1. th. Baldersbrønde 2640 Hedehusene
CVR-nr.	34706786
Stiftelsesdato	18-09-2012
Regnskabsår	01-01-2017 - 31-12-2017
<b>Bestyrelse</b>	Erling Dan Nielsen, Direktør Poul Stubkjær Djursner, Direktør
<b>Direktion</b>	Erling Dan Nielsen, Direktør Poul Stubkjær Djursner, Direktør
<b>Revisor</b>	Revisionscentret v/Jesper Thygesen Nytorv 6, 1.sal 4200 Slagelse CVR-nr.: 10352231
<b>Pengeinstitut</b>	Danske Bank

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

#### Regnskabsklasse

Årsrapporten for Stubkjær & Nielsen Realkredit- og ejendomsrådgivning ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser i klasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

#### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

#### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter transaktionsdagens kurs. Monetære aktiver og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter balancedagens valutakurser. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab indgår i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### Indregningsmetoder og målegrundlag

#### Generelt om indregning og måling

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 i resultatopgørelsen alle 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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

#### Nettoomsætning

Indtægter ved levering af serviceydelser indregnes som omsætning i takt med leveringen af ydelsen.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende salg, lokaler og administration.

## Anvendt regnskabspraksis

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og gager, omkostninger til social sikring samt øvrige personaleomkostninger. Eventuelle løn- og kursustilskud modregnes i personaleomkostninger.

### Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-8 år	0

Nyanskaffelser med en kostpris under DKK 13.200 omkostningsføres fuldt ud i regnskabsåret.

Fortjeneste eller ved tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

### Indtægter fra kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Indtægter fra kapitalandele omfatter modtagne udbytter fra tilknyttede og associerede virksomheder i det omfang de ikke overstiger den akkumulerede indtjening i den tilknyttede virksomhed eller den associerede virksomhed i ejerperioden.

### Finansielle indtægter og omkostninger

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

### Skatter

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen. Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

### Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder måles til kostpris. Udbytte, der overstiger den akkumulerede indtjening i den tilknyttede eller den associerede virksomhed i ejerperioden, behandles som en reduktion af kostprisen. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger nettorealisationsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

## Anvendt regnskabspraksis

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger samt kortfristede værdipapirer med ubetydelig risiko for værdiændringer.

### Egenkapital

Udbytte, som foreslås udbetalt for regnskabsåret, præsenteres som en særskilt post under egenkapitalen.

### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres efter den balanceorienterede gældsmetode som skatteværdien af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst.

### Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således, at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

### Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## Resultatopgørelse

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>980.241</b>	<b>878.745</b>
Personaleomkostninger	1	-473.246	-527.027
<b>Driftsresultat</b>		<b>506.995</b>	<b>351.718</b>
Finansielle omkostninger		-8.946	-7.692
<b>Resultat før skat</b>		<b>498.049</b>	<b>344.026</b>
Skat af årets resultat	2	-112.024	-78.249
<b>Årets resultat</b>		<b>386.025</b>	<b>265.777</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		211.600	206.800
Overført resultat		174.425	58.977
<b>Resultatdisponering</b>		<b>386.025</b>	<b>265.777</b>

**Balance 31. december 2017**

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Aktiver</b>			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<u>1</u>	<u>1</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>1</u>	<u>1</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		642.870	212.452
Tilgodehavende selskabsskat		0	2.000
Andre tilgodehavender		13.397	15.000
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	4	<u>77.277</u>	<u>141.503</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u>733.544</u>	<u>370.955</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>161.628</u>	<u>177.078</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>895.172</u>	<u>548.033</u>
<b>Aktiver</b>		<u>895.173</u>	<u>548.034</u>

**Balance 31. december 2017**

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat		221.510	47.085
Udbytte for regnskabsåret		211.600	206.800
<b>Egenkapital</b>	5	<b>513.110</b>	<b>333.885</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		19.781	0
Selskabsskat til tilknyttede virksomheder		112.024	69.850
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		138.658	139.299
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		111.600	5.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>382.063</b>	<b>214.149</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>382.063</b>	<b>214.149</b>
<b>Passiver</b>		<b>895.173</b>	<b>548.034</b>
Eventualforpligtelser	6		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		
Virksomhedens væsentligste aktiviteter	8		
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter, der ikke er indregnet i balancen	9		

**Noter**

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	459.432	499.053
Andre omkostninger til social sikring	3.339	7.012
Andre personaleomkostninger	10.475	20.962
	<u><b>473.246</b></u>	<u><b>527.027</b></u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	-112.024	-69.850
Regulering udskudt skat	0	-8.399
	<u><b>-112.024</b></u>	<u><b>-78.249</b></u>
<b>3. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris primo	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<u><b>1</b></u>	<u><b>1</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u><b>1</b></u>	<u><b>1</b></u>

## Noter

### 4. Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse

Selskabet har et tilgodehavende hos en direktør, som stammer fra løbende mellemregning i tidligere regnskabsår. Tilgodehavendet udgør kr. 77.277 på balancedagen, og der er i regnskabsåret tilbagebetalt i alt kr. 64.226. Der er ikke tilskrevet renter.

### 5. Egenkapitalopgørelse

	<b>Virksomhedskapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Foreslået udbytte</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital primo	80.000	47.085	206.800	333.885
Udbetalt udbytte fra sidste år	0	0	-206.800	-206.800
Forslag til årets resultatdisponering	0	174.425	211.600	386.025
	<b>80.000</b>	<b>221.510</b>	<b>211.600</b>	<b>513.110</b>

### 6. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

### 7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Der er ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.

### 8. Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er finansiel rådgivning.

### 9. Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter, der ikke er indregnet i balancen

Ingen.