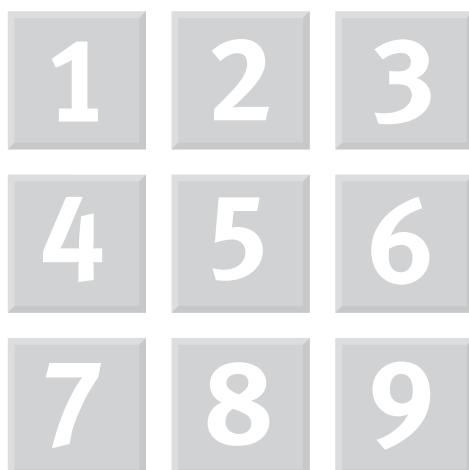


# Realmæglerne Staal & Nøhrind ApS

Roskildevej 3 A  
3600 Frederikssund

CVR-nr. 34 72 02 90



## Årsrapport for perioden 1. januar til 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 15. marts 2018

---

Bodil Nøhrind  
dirigent



**DØSSING & PARTNERE**  
*Revisionsinteressentskab*

[www.dossing.dk](http://www.dossing.dk)

# Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
Selskabsoplysninger	1
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance 31. december 2017	9
Noter til årsrapporten	11

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Realmæglerne Staal & Nøhrind ApS  
Roskildevej 3 A  
3600 Frederikssund

CVR-nr.: 34 72 02 90

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2017  
Stiftet: 25. oktober 2012

Hjemsted: Frederikssund

### Direktion

Julie Feldborg Staal, direktør  
Bodil Nøhrind, direktør

### Revisor

DØSSING & PARTNERE  
Revisionsinteressentskab, Registrerede Revisorer  
Roskildevej 12 A  
3400 Hillerød

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Realmæglerne Staal & Nøhrind 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. december 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederikssund, den 9. marts 2018

### Direktion

Julie Feldborg Staal  
direktør

Bodil Nøhrind  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### ***Til kapitalejerne i Realmæglerne Staal & Nöhrind ApS***

Vi har opstillet årsregnskabet for Realmæglerne Staal & Nöhrind ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden 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 vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Etiske 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 opstillingen af årsregnskabet, er virksomhedens 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, virksomheden 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.

Hillerød, den 9. marts 2018

**DØSSING & PARTNERE**  
***Revisionsinteressentskab, Registrerede Revisorer***  
***CVR-nr. 54 87 99 11***

Jeanette Vetlov  
registreret revisor  
***MNE-nr. mne17153***

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive ejendomsformidlingsvirksomhed og hermed beslægtet virksomhed.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Realmæglerne Staal & Nöhrind ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2017 er aflagt i kr.

### 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.

### Nettoomsætning

Indtægter fra salg af varer og tjenesteydelser, hvilket hovedsagligt refererer til honorarindtægter og øvrige salærer, indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

## Anvendt regnskabspraksis

### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Personaleomkostninger

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

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

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 selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	30 år	0 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %



## Anvendt regnskabspraksis

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.200 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

### **Andre værdipapirer og kapitalandele, anlægsaktiver**

Andre værdipapirer og kapitalandele måles til kostpris.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Likvider**

Likvider omfatter likvide beholdninger.

### **Egenkapital**

#### **Udbytte**

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

#### **Selskabsskat 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.

#### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.779.607</b>	<b>1.753.946</b>
Personaleomkostninger	1	-1.188.067	-1.189.160
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>		<b>591.540</b>	<b>564.786</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	-40.704	-39.354
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>550.836</b>	<b>525.432</b>
Finansielle indtægter	3	1.933	122
Finansielle omkostninger		-13.413	-26.086
<b>Resultat før skat</b>		<b>539.356</b>	<b>499.468</b>
Skat af årets resultat	4	-131.299	-122.677
<b>Årets resultat</b>		<b>408.057</b>	<b>376.791</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte		200.000	200.000
Overført resultat		208.057	176.791
		<b>408.057</b>	<b>376.791</b>

## Balance 31. december 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		773.209	802.935
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		13.014	23.992
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>786.223</b>	<b>826.927</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		59.750	59.750
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>59.750</b>	<b>59.750</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>845.973</b>	<b>886.677</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		3.612	34.654
Andre tilgodehavender		36.324	64.832
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	6	17.458	0
Selskabsskat		23.540	0
Periodeafgrænsningsposter		19.939	49.217
<b>Tilgodehavender</b>		<b>100.873</b>	<b>148.703</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.183.889</b>	<b>1.402.035</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>1.284.762</b>	<b>1.550.738</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>2.130.735</b>	<b>2.437.415</b>

## Balance 31. december 2017

	Note	2017	2016
		kr.	kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat		1.364.115	1.156.058
Foreslået udbytte for regnskabsåret		200.000	200.000
<b>Egenkapital</b>	7	<b>1.644.115</b>	<b>1.436.058</b>
Hensættelse til udskudt skat		798	2.525
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>798</b>	<b>2.525</b>
Gældsbev		0	378.898
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	8	<b>0</b>	<b>378.898</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	0	56.318
Leverandører af varer og tjenesteydelser		40.994	59.597
Selskabsskat		0	79.638
Anden gæld		444.828	424.381
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>485.822</b>	<b>619.934</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>485.822</b>	<b>998.832</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>2.130.735</b>	<b>2.437.415</b>
Eventualposter m.v.	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

## Noter

	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	987.289	1.034.755
Pensioner	26.938	19.200
Andre omkostninger til social sikring	23.436	32.644
Andre personaleomkostninger	<u>150.404</u>	<u>102.561</u>
	<b><u>1.188.067</u></b>	<b><u>1.189.160</u></b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>3</u>	<u>4</u>
<b>2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	<u>40.704</u>	<u>39.354</u>
	<b><u>40.704</u></b>	<b><u>39.354</u></b>
der fordeler sig således:		
Bygninger	29.726	28.376
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>10.978</u>	<u>10.978</u>
	<b><u>40.704</u></b>	<b><u>39.354</u></b>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra associerede virksomheder	1.208	0
Andre finansielle indtægter	<u>725</u>	<u>122</u>
	<b><u>1.933</u></b>	<b><u>122</u></b>

## Noter

	2017	2016
	kr.	kr.
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	132.460	121.638
Årets udskudte skat	-1.727	1.039
Regulering af skat vedrørende tidligere år	566	0
	<b>131.299</b>	<b>122.677</b>
	<b>131.299</b>	<b>122.677</b>
 <b>5 Materielle anlægsaktiver</b>		
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2017	891.754	54.890
Kostpris 31. december 2017	891.754	54.890
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017	88.819	30.898
Årets afskrivninger	29.726	10.978
Af- og nedskrivninger 31. december 2017	118.545	41.876
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>	<b>773.209</b>	<b>13.014</b>
	<b>773.209</b>	<b>13.014</b>
 <b>6 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse</b>		
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	17.458	0

## Noter

### 7 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2017	80.000	1.156.058	200.000	1.436.058
Betalt ordinært udbytte	0	0	-200.000	-200.000
Årets resultat	0	208.057	200.000	408.057
<b>Egenkapital 31. december 2017</b>	<b>80.000</b>	<b>1.364.115</b>	<b>200.000</b>	<b>1.644.115</b>

### 8 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2017	Gæld 31. december 2017	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gældsbev	378.898	0	0	0
	<b>378.898</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### 9 Eventualposter m.v.

Selskabet har indgået operationelle lejeaftaler for følgende beløb:

Restløbetid i 1 mdr. med en gennemsnitlig ydelse på tkr. 3, i alt t.kr 3.

### 10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 700, der er stillet til sikkerhed for gældsbevet.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Bodil Nøhrind

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-112791711706

IP: 193.104.202.2

2018-03-16 07:38:52Z

NEM ID 

## Julie Feldborg Staal

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-141474830032

IP: 193.104.202.2

2018-03-19 11:43:59Z

NEM ID 

## Jeanette Møller Vetlov (CVR valideret)

Registreret revisor

Serienummer: CVR:54879911-RID:1150809026672

IP: 195.215.238.238

2018-03-19 12:58:23Z

NEM ID 

## Bodil Nøhrind

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-112791711706

IP: 193.104.202.2

2018-03-26 08:48:37Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: AGNFB-J5482-J4FGY-EVM3K-OJJEW-OF4X

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](mailto: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>