

# Realmæglerne Staal & Nøhrind ApS

Roskildevej 3 A  
3600 Frederikssund

CVR-nr. 34 72 02 90



## Årsrapport for 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 8. april 2022

---

Bodil Nøhrind  
dirigent



**DØSSING & PARTNERE**

*Godkendte revisorer*

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

# Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	1
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december 2021	10
Noter til årsrapporten	12

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Realmæglerne Staal & Nøhrind ApS  
Roskildevej 3 A  
3600 Frederikssund

CVR-nr.: 34 72 02 90

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021

Stiftet: 25. oktober 2012

Hjemsted: Frederikssund

### Direktion

Julie Feldborg Staal, direktør  
Bodil Nøhrind, direktør

### Revisor

DØSSING & PARTNERE  
Godkendte revisorer  
Roskildevej 12 A  
3400 Hillerød

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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 22. marts 2022

### Direktion

Julie Feldborg Staal  
direktør

Bodil Nøhrind  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

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

Vi har opstillet årsrapporten for Realmæglerne Staal & Nöhrind ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som I har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis,.

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

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere jer med at udarbejde og præsentere årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er jeres 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, I har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hillerød, den 22. marts 2022

**DØSSING & PARTNERE**  
***Godkendte revisorer***  
***CVR-nr. 42 49 17 48***

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

## Ledelsesberetning

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at drive ejendomsformidlingsvirksomhed og hermed beslægtet virksomhed.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på kr. 82.415, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 1.185.531.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Realmæglerne Staal & Nöhrind ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2021 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 balance-dagen.

## 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

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

### **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 mv. 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.



## Anvendt regnskabspraksis

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

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Bygninger	30 år	0 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

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

### **Finansielle anlægsaktiver**

Andre værdipapirer og kapitalandele måles til kostpris.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### **Periodeafgrænsningsposter**

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

### **Likvide beholdninger**

Likvider omfatter likvide beholdninger og indbetaling på skattekontoen som uden hindring kan omsættes til 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.

## Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

### 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	2021 kr.	2020 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.920.823</b>	<b>1.641.572</b>
Personaleomkostninger	1	-1.747.823	-1.458.806
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>		<b>173.000</b>	<b>182.766</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	-31.710	-31.710
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>141.290</b>	<b>151.056</b>
Finansielle indtægter	3	0	6.167
Finansielle omkostninger	4	-13.009	-9.127
<b>Resultat før skat</b>		<b>128.281</b>	<b>148.096</b>
Skat af årets resultat	5	-45.866	-42.184
<b>Årets resultat</b>		<b>82.415</b>	<b>105.912</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte		0	400.000
Overført resultat		82.415	-294.088
		<b>82.415</b>	<b>105.912</b>

## Balance 31. december 2021

	Note	2021	2020
		kr.	kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		706.856	738.566
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	6	<b>706.856</b>	<b>738.566</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele	7	59.750	59.750
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>59.750</b>	<b>59.750</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>766.606</b>	<b>798.316</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		40.001	6.105
Andre tilgodehavender		5.500	16.090
Selskabsskat		96.134	7.217
Periodeafgrænsningsposter		27.596	16.809
<b>Tilgodehavender</b>		<b>169.231</b>	<b>46.221</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.089.176</b>	<b>1.465.498</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>1.258.407</b>	<b>1.511.719</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>2.025.013</b>	<b>2.310.035</b>

## Balance 31. december 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat		1.105.531	1.023.116
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	400.000
<b>Egenkapital</b>		<b>1.185.531</b>	<b>1.503.116</b>
Anden gæld		0	68.020
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	8	<b>0</b>	<b>68.020</b>
Banker		24.033	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		87.353	48.751
Anden gæld		728.096	690.148
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>839.482</b>	<b>738.899</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>839.482</b>	<b>806.919</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>2.025.013</b>	<b>2.310.035</b>

## Noter

	2021	2020
	kr.	kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	1.494.761	1.284.397
Pensioner	72.762	59.935
Andre omkostninger til social sikring	44.895	28.403
Andre personaleomkostninger	135.405	86.071
	<b>1.747.823</b>	<b>1.458.806</b>
	5	4
<b>2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	31.710	31.710
	<b>31.710</b>	<b>31.710</b>
der fordeler sig således:		
Bygninger	31.710	31.710
	<b>31.710</b>	<b>31.710</b>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	0	6.167
	<b>0</b>	<b>6.167</b>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	13.009	9.127
	<b>13.009</b>	<b>9.127</b>

## Noter

	2021	2020
	kr.	kr.
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	45.866	42.783
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	-599
	<b>45.866</b>	<b>42.184</b>
	<b>45.866</b>	<b>42.184</b>

### 6 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2021	951.249	54.890
Kostpris 31. december 2021	951.249	54.890
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021	212.683	54.890
Årets afskrivninger	31.710	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2021	244.393	54.890
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<b>706.856</b>	<b>0</b>
	<b>706.856</b>	<b>0</b>

### 7 Finansielle anlægsaktiver

	Andre værdi- papirer og kapitalandele
Kostpris 1. januar 2021	59.750
Kostpris 31. december 2021	59.750
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<b>59.750</b>
	<b>59.750</b>

## Noter

### 8 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2021	Gæld 31. december 2021	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Anden gæld	68.020	0	0	0
	<b>68.020</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### 9 Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået operationelle lejeaftaler for følgende beløb:

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

### 10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Udstedt realkreditpantebrev på i alt kr. 700.000 i Roskildevej 3A, 3600 Frederikssund til sikkerhed for lån hos realkreditinstitutter på i alt kr. 0. Den regnskabsmæssige værdi af det pantsatte aktiv udgør på balancedagen kr. 706.856



# 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.”

## Julie Feldborg Staal

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-141474830032

IP: 193.104.xxx.xxx

2022-04-08 10:22:08 UTC

NEM ID 

## Bodil Nøhrind

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-112791711706

IP: 193.104.xxx.xxx

2022-04-10 10:28:56 UTC

NEM ID 

## Jeanette Møller Vetlov

Registreret revisor

Serienummer: CVR:42491748-RID:48904420

IP: 87.49.xxx.xxx

2022-04-10 12:06:52 UTC

NEM ID 

## Bodil Nøhrind

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-112791711706

IP: 193.104.xxx.xxx

2022-04-11 11:07:43 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: AWM06-0CT5V-XB5ZJ-EM4CW-QFFC5-PWEJM

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>