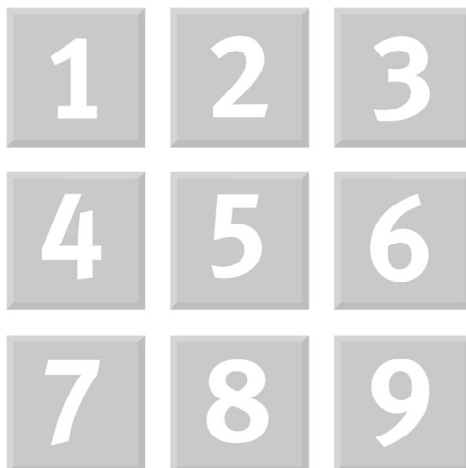


# Realmæglerne Staal & Nøhrind ApS

Roskildevej 3 A  
3600 Frederikssund

CVR-nr. 34 72 02 90



## Årsrapport for 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 7. maj 2020

---

Bodil Nøhrind  
dirigent



**DØSSING & PARTNERE**

*Godkendt revisionsinteressentselskab*

[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	8
Balance 31. december 2019	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 2019

Stiftet: 25. oktober 2012

Hjemsted: Frederikssund

### Direktion

Julie Feldborg Staal, direktør  
Bodil Nøhrind, direktør

### Revisor

DØSSING & PARTNERE  
Godkendt Revisionsinteressentskab  
Roskildevej 12 A  
3400 Hillerød

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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 5. marts 2020

### 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 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som I har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledespåtegning, 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 5. marts 2020

**DØSSING & PARTNERE**  
**Godkendt Revisionsinteressentskab**  
**CVR-nr. 54 87 99 11**

Jeanette Vetlov  
Godkendt 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 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2019 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

### 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. 13.800 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	2019 kr.	2018 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.606.708</b>	<b>1.375.516</b>
Personaleomkostninger	1	-1.295.443	-1.124.591
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>		<b>311.265</b>	<b>250.925</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	-33.746	-41.696
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>277.519</b>	<b>209.229</b>
Finansielle indtægter	3	426	739
Finansielle omkostninger	4	-5.074	-4.144
<b>Resultat før skat</b>		<b>272.871</b>	<b>205.824</b>
Skat af årets resultat	5	-71.639	-53.967
<b>Årets resultat</b>		<b>201.232</b>	<b>151.857</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte		200.000	200.000
Overført resultat		1.232	-48.143
		<b>201.232</b>	<b>151.857</b>

## Balance 31. december 2019

	Note	2019	2018
		kr.	kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		770.276	801.986
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	2.036
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	6	<b>770.276</b>	<b>804.022</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>830.026</b>	<b>863.772</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		44.458	4.709
Andre tilgodehavender		1.375	17.406
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse		0	432
Selskabsskat		7.914	45.684
Periodeafgrænsningsposter		19.684	7.011
<b>Tilgodehavender</b>		<b>73.431</b>	<b>75.242</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.147.931</b>	<b>1.108.321</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>1.221.362</b>	<b>1.183.563</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>2.051.388</b>	<b>2.047.335</b>

## Balance 31. december 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat		1.317.204	1.315.972
Foreslået udbytte for regnskabsåret		200.000	200.000
<b>Egenkapital</b>	8	<b>1.597.204</b>	<b>1.595.972</b>
Hensættelse til udskudt skat		0	448
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>0</b>	<b>448</b>
Anden gæld		22.625	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	9	<b>22.625</b>	<b>0</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		101.073	80.135
Anden gæld		330.486	370.780
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>431.559</b>	<b>450.915</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>454.184</b>	<b>450.915</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>2.051.388</b>	<b>2.047.335</b>
Eventualforpligtelser	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		

## Noter

	2019	2018
	kr.	kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	1.138.595	960.200
Pensioner	27.600	23.600
Andre omkostninger til social sikring	25.648	23.303
Andre personaleomkostninger	103.600	117.488
	<b>1.295.443</b>	<b>1.124.591</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	4	3
<b>2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	33.746	41.696
	<b>33.746</b>	<b>41.696</b>
der fordeler sig således:		
Bygninger	31.710	30.718
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	2.036	10.978
	<b>33.746</b>	<b>41.696</b>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra associerede virksomheder	0	432
Andre finansielle indtægter	426	307
	<b>426</b>	<b>739</b>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	5.074	4.144
	<b>5.074</b>	<b>4.144</b>

## Noter

	2019	2018
	kr.	kr.
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	72.086	54.316
Årets udskudte skat	-448	-350
Regulering af skat vedrørende tidligere år	1	1
	<b>71.639</b>	<b>53.967</b>

### 6 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2019	951.249	54.890
Kostpris 31. december 2019	951.249	54.890
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019	149.263	52.854
Årets afskrivninger	31.710	2.036
Af- og nedskrivninger 31. december 2019	180.973	54.890
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>	<b>770.276</b>	<b>0</b>

### 7 Finansielle anlægsaktiver

	Andre værdi- papirer og kapitalandele
Kostpris 1. januar 2019	59.750
Kostpris 31. december 2019	59.750
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>	<b>59.750</b>

## Noter

### 8 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. januar 2019	80.000	1.315.972	200.000	1.595.972
Betalt ordinært udbytte	0	0	-200.000	-200.000
Årets resultat	0	1.232	200.000	201.232
<b>Egenkapital 31. december 2019</b>	<b>80.000</b>	<b>1.317.204</b>	<b>200.000</b>	<b>1.597.204</b>

### 9 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2019	Gæld 31. december 2019	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Anden gæld	0	22.625	0	0
	<b>0</b>	<b>22.625</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### 10 Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået operationelle lejeaftaler for følgende beløb:

Restløbetid i 6 mdr. med en gennemsnitlig ydelse på t.kr. 3, i alt t.kr 18.

### 11 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. 770.276.

# 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.”

## Julie Feldborg Staal

Direktør

Serienummer: CVR:34720290-RID:51855750

IP: 193.104.xxx.xxx

2020-05-07 13:46:46Z

NEM ID 

## Bodil Nøhrind

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-112791711706

IP: 193.104.xxx.xxx

2020-05-10 08:54:57Z

NEM ID 

## Jeanette Møller Vetlov

Godkendt revisor

Serienummer: CVR:54879911-RID:1150809026672

IP: 195.225.xxx.xxx

2020-05-11 06:52:11Z

NEM ID 

## Bodil Nøhrind

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-112791711706

IP: 193.104.xxx.xxx

2020-05-11 12:50:48Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 1GBXZ-LKT8Y-CL2DA-1GSB7-MZEYE-Z15K7

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>