

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2017**

**ESTATEMÆGLERNE HOLM & HOLST APS - ØSTERBRO**

**Østerbrogade 45**

**2100 København Ø**

**CVR-nr. 30 80 66 97**

Godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling,  
den / 2018

---

Dirigents navn tillige med blokbogstaver

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Ledelsesberetning mv.</b>	
Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet	4-5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6-10
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2017	11
Balance pr. 31. december 2017	12-13
Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2017	14
Noter	15-17

**Selskab**

Estatemæglerne Holm & Holst ApS - Østerbro  
Østerbrogade 45  
2100 København Ø

CVR-nr. 30 80 66 97

11. regnskabsår

Hjemsted: København

**Direktion**

Peter Emil Holm  
Michael Kronborg Holst

**Revisor**

**inforevision**  
statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Buddingevej 312  
2860 Søborg  
CVR-nr. 19263096

Tore Randinsen Falk Kolby, statsautoriseret revisor

**Væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at formidle fast ejendom samt udøve hermed beslægtet virksomhed.

Selskabet driver tre Estatemægler-butikker på henholdsvis Østerbro og Frederiksberg samt i Hellerup.

**Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatet af selskabets aktiviteter udviste i regnskabsåret et overskud på kr. 1.791.360 og har således indfriet de forventninger, der var stillet til året.

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2017 for Estatemæglerne Holm & Holst ApS - Østerbro.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 22. marts 2018

#### I direktionen

---

Peter Emil Holm  
Direktør

---

Michael Kronborg Holst  
Direktør

## Til kapitalejerne i Estatemæglerne Holm & Holst ApS - Østerbro

### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Estatemæglerne Holm & Holst ApS - Østerbro for regnskabsåret 2017.

Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### 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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

#### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt 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.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Den udførte udvidet gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

#### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## 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 regnskabet eller viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinfo

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.

Søborg, den 22. marts 2018

### inforevision

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
(CVR-nr. 19263096)

Tore Randinsen Falk Kolby  
statsautoriseret revisor  
mne32175

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med dansk regnskabslovgivning samt almindeligt anerkendt regnskabspraksis.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

## GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægterne indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.



**VALUTAOMREGNING**

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs. Hvis valuta-positioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender og gæld i fremmed valuta er indregnet til balancedagens kurs.

Realiserede og urealiserede valutakursfortjenester og -tab er indregnet i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

**RESULTATOPGØRELSEN**

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

**Bruttofortjeneste**

Selskabet har foretaget et sammendrag af posterne "nettoomsætning", "andre driftsindtægter" samt "eksterne omkostninger".

**Nettoomsætning**

Som indtægtskriterium anvendes leveringskriteriet, således at nettoomsætningen omfatter årets leverede omsætning. Nettoomsætningen ved salg indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabs-årets udgang. Nettoomsætningen måles til dagsværdien ekskl. moms og med fradrag af afgivne vare- og kunderabatter.

**Andre driftsindtægter**

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder avance ved salg af anlægsaktiver.

**Eksterne omkostninger**

Eksterne omkostninger omfatter direkte omkostninger samt salgs-, lokale-, og administrationsomkostninger.

**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.

**Andre driftsomkostninger**

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder tab ved salg af anlægsaktiver.

**Andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renter, realiserede og urealiserede valutakursfortjenester og -tab, realiserede og urealiserede fortjenester og -tab ved salg af andre værdipapirer og kapitalandele, amortiserede renter af leasingforpligtelser, amortisering af gæld til realkreditinstitutter samt rentetillæg og rentegodtgørelse under acontoskatteordningen.

**Skat af årets resultat og selskabsskat**

Skat af årets resultat udgør 22% af det regnskabsmæssige resultat korrigeret for ikke indkomstskattepligtige og ikke fradragsberettigede poster.

Skat af årets resultat er sammensat af den forventede skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for årets forskydning i udskudt skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændring i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabsskat, vedrørende regnskabsåret, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som selskabsskat under enten tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Selskabet er omfattet af acontoskatteordningen. Rentegodtgørelse og rentetillæg er indregnet under finansielle indtægter og omkostninger.

**BALANCEN**

Balancen er opstillet i kontoform.

**AKTIVER****Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde og kunstværker.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er væsentlig forskellig.

Afskrivninger påbegyndes, når aktiverne er klar til ibrugtagning. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende forventninger til brugstid og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0-10%

Småaktiver med en levetid under et år er omkostningsført i resultatopgørelsen under eksterne omkostninger.

Fortjeneste/tab ved salg eller udrangering er medtaget i resultatopgørelsen under bruttofortjeneste og andre driftsomkostninger.

**Værdiforringelse af materielle anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved de normale afskrivninger. Hvis dette er tilfældet foretages der nedskrivning af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver til lavere genindvindingsværdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af forventet nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdi opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Årets nedskrivninger indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering.

**Periodeafgrænsningsposter**

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

**PASSIVER****Egenkapital**

Ledelsens forslag til udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

**Hensættelser til udskudt skat**

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode. Der er hensat til udskudt skat med 22% af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser og under hensyntagen til henholdsvis den planlagte anvendelse af aktivet og afvikling af forpligtelsen. Skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud indgår i opgørelsen af den udskudte skat, såfremt det er sandsynligt, at underskuddene kan udnyttes.

Udskudte skatteaktiver måles til nettorealisationsværdi, hvorved de indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med i en overskuelig fremtid, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Udskudte skatteaktiver som ikke forventes udnyttet inden for en kortere årrække, er noteoplyst under eventualaktiver.

**Gældsforpligtelser i øvrigt**

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	10.445.126	8.693.738
1	<u>-7.897.815</u>	<u>-7.628.550</u>
	2.547.311	1.065.188
5	<u>-183.138</u>	<u>-188.201</u>
	2.364.173	876.987
2	0	474
3	<u>-20.545</u>	<u>-18.488</u>
	2.343.628	858.973
4	<u>-552.268</u>	<u>-204.242</u>
	<u>1.791.360</u>	<u>654.731</u>

**RESULTATDISPONERING**

Årets resultat foreslås disponeret således:

Forslag til udbytte for regnskabsåret	1.800.000	650.000
Overført resultat	<u>-8.640</u>	<u>4.731</u>
ÅRETS RESULTAT	<u>1.791.360</u>	<u>654.731</u>

<u>Note</u>	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
5 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>566.511</u>	<u>749.649</u>
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	<u>566.511</u>	<u>749.649</u>
ANLÆGSAKTIVER	<u>566.511</u>	<u>749.649</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	144.403	337.135
Andre tilgodehavender	1.835	32.970
Tilgodehavende selskabsskat	0	110.540
Periodeafgrænsningsposter	<u>19.700</u>	<u>51.563</u>
TILGODEHAVENDER	<u>165.938</u>	<u>532.208</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER	<u>4.476.104</u>	<u>2.531.622</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>4.642.042</u>	<u>3.063.830</u>
AKTIVER I ALT	<u><u>5.208.553</u></u>	<u><u>3.813.479</u></u>

<u>Note</u>	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	1.498.039	1.506.679
Forslag til udbytte for regnskabsåret	<u>1.800.000</u>	<u>650.000</u>
<b>EGENKAPITAL</b>	<b><u>3.423.039</u></b>	<b><u>2.281.679</u></b>
4 Hensættelse til udskudt skat	<u>16.214</u>	<u>20.365</u>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>	<b><u>16.214</u></b>	<b><u>20.365</u></b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser	186.703	555.000
4 Selskabsskat	328.419	0
Anden gæld	<u>1.254.178</u>	<u>956.435</u>
<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	<b><u>1.769.300</u></b>	<b><u>1.511.435</u></b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	<b><u>1.769.300</u></b>	<b><u>1.511.435</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b><u>5.208.553</u></b>	<b><u>3.813.479</u></b>
6 Kontraktlige forpligtelser		

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

**14**

	<u>Virksom- hedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital pr. 1/1 2016	125.000	1.501.948	650.000	2.276.948
Udloddet udbytte	0	0	-650.000	-650.000
Overført via resultatdisp.	<u>0</u>	<u>4.731</u>	<u>650.000</u>	<u>654.731</u>
Egenkapital pr. 1/1 2017	125.000	1.506.679	650.000	2.281.679
Udloddet udbytte	0	0	-650.000	-650.000
Overført via resultatdisp.	<u>0</u>	<u>-8.640</u>	<u>1.800.000</u>	<u>1.791.360</u>
Egenkapital pr. 31/12 2017	<u><u>125.000</u></u>	<u><u>1.498.039</u></u>	<u><u>1.800.000</u></u>	<u><u>3.423.039</u></u>



1	Personaleomkostninger	2017	2016
	Gager og lønninger	7.335.564	7.246.550
	Pensioner	108.000	108.000
	Andre omkostninger til social sikring	81.646	89.236
	Personaleomkostninger i øvrigt	372.605	184.764
	I ALT	7.897.815	7.628.550

Det gennemsnitlige antal heltidsbeskæftigede har i regnskabsåret udgjort 13 mod 12 i sidste regnskabsår.

2	Andre finansielle indtægter	2017	2016
	Finansielle indtægter i øvrigt	0	474
	I ALT	0	474

3	Øvrige finansielle omkostninger	2017	2016
	Finansielle omkostninger i øvrigt	20.545	18.488
	I ALT	20.545	18.488

#### 4 Selskabsskat og udskudt skat

	<u>Selskabsskat</u>	<u>Udskudt skat</u>	<u>Ifølge resultatopgørelse</u>	<u>2016</u>
Skyldig pr. 1/1 2017	-110.540	20.365	0	0
Betalt vedr. tidligere år	110.540	0	0	0
Betalt acontoskat	-228.000	0	0	0
Skat af årets resultat	<u>556.419</u>	<u>-4.151</u>	<u>552.268</u>	<u>204.242</u>
SKYLDIG PR. 31/12 2017	<u>328.419</u>	<u>16.214</u>		
SKAT AF ÅRETS RESULTAT			<u>552.268</u>	<u>204.242</u>

#### 5 Anlægs- og afskrivningsoversigt, materielle anlægsaktiver

	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>	<u>I ALT</u>	<u>31/12 2016</u>
Kostpris pr. 1/1 2017	2.790.488	2.790.488	2.790.488
Tilgang i året	0	0	0
Afgang i året	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
KOSTPRIS PR. 31/12 2017	<u>2.790.488</u>	<u>2.790.488</u>	<u>2.790.488</u>
Af- og nedskrivninger pr. 1/1 2017	2.040.839	2.040.839	1.852.638
Årets afskrivninger	183.138	183.138	188.201
Af- og nedskrivn., afgang i året	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
AF- OG NEDSKR. PR. 31/12 2017	<u>2.223.977</u>	<u>2.223.977</u>	<u>2.040.839</u>
REGN. VÆRDI PR. 31/12 2017	<u>566.511</u>	<u>566.511</u>	<u>749.649</u>

## 6 Kontraktlige forpligtelser

Selskabet har indgået huslejekontrakter med opsigelse på 3 måneder.

# PENNEO

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

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

## Michael Kronborg Holst

Direktør

Serienummer: CVR:30806697-RID:1251466316297

IP: 195.249.127.243

2018-03-23 12:28:24Z

NEM ID 

## Peter Emil Holm

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-656000118907

IP: 195.249.127.243

2018-03-26 08:52:18Z

NEM ID 

## Tore Kolby

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:19263096-RID:1295856057295

IP: 85.235.247.2

2018-03-26 09:47:33Z

NEM ID 

## Peter Emil Holm

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-656000118907

IP: 195.249.127.243

2018-03-28 13:19:39Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 2WTGT-ACEXM-EASAA-7B46L-3AO30-87WJC

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>